



Beschluss vom 28. April 2026

mitgeteilt am 1. Mai 2026

[Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben. Der Fall ist am Bundesgericht hängig (7B_698/2026).]

Referenz	SR2 25 66
Instanz	Zweite strafrechtliche Kammer
Besetzung	Nydegger, Vorsitz Bergamin und Audétat Guétg, Aktuar
Parteien	A. _____ Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Hans Joos gegen B. _____ Beschwerdegegner vertreten durch Avvocato lic. iur. Roberto A. Keller
Gegenstand	Veruntreuung (Grundbuchsperr)
Anfechtungsobj.	Verfügung der Staatsanwaltschaft Graubünden vom 5. September 2025, mitgeteilt am 5. September 2025 (Proz. Nr. EK.2025.2601)

Sachverhalt

A. Am 26. Februar 2025 erstattete B._____ bei der Staatsanwaltschaft Graubünden (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafanzeige gegen A._____ wegen Veruntreuung gemäss Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB.

B. Am 27. März 2025 wies die Staatsanwaltschaft das Grundbuchamt der Region Maloja an, folgendes Eigentum an einem Grundstück auf dem Gebiet der Gemeinde O.1._____ mit einer Grundbuchsperrung nach Art. 263 ff. StPO zu belegen:

Alleineigentum von A._____ an der 7 ½-Zimmerwohnung im 4. Obergeschoss oder diverse Büroräume (G._____) in H._____ O.1._____ (Grundstück-Nr. I._____).

C. Eine dagegen erhobene Beschwerde von A._____ hiess das Obergericht des Kantons Graubünden mit Beschluss SR2 25 21 vom 8. August 2025 gut und hob die angefochtene Verfügung vom 27. März 2025 auf. Gleichzeitig wurde die Staatsanwaltschaft angewiesen, die verfügte und im Grundbuch angemerkte Grundbuchsperrung erst nach Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung des Beschlusses dem Grundbuchamt zur Löschung anzumelden. A._____ erhielt im Verfahren keine Akteneinsicht in das Strafverfahren (EK.2025.2601).

D. Innert laufender Rechtsmittelfrist verfügte die Staatsanwaltschaft am 5. September 2025 erneut eine Grundbuchsperrung nach Art. 263 ff. StPO betreffend das vorerwähnte Grundstück. Die Staatsanwaltschaft übermittelte die Verfügung gleichentags dem Grundbuchamt der Region Maloja und ersuchte dieses, die bestehende Grundbuchsperrung bis zu einem anderslautenden Entscheid aufrechtzuerhalten.

E. A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer), vertreten durch Rechtsanwalt Hans Joos, liess gegen die Verfügung mit Eingabe vom 16. September 2025 (Poststempel vom 17. September 2025) Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden erheben mit den folgenden Anträgen:

- 1. Es sei die Beschwerde gegen die zweite (wiederholte) Grundbuchsperrung der Staatsanwaltschaft Graubünden vom 5. September 2025, erhalten am 8. September 2025, gutzuheissen, und es sei die Staatsanwaltschaft Graubünden anzuweisen, die verfügte Grundbuchsperrung betreffend Grundstück Nr. J._____, Grundbuch O.1._____, aufzuheben und dem Grundbuchamt der Region Maloja zur Löschung anzumelden.*
- 2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Kantons.*

F. B._____ (nachfolgend: Beschwerdegegner) verzichtete mit Eingabe vom 30. September 2025 (Poststempel vom 1. Oktober 2025) auf eine Vernehmlassung.

G. Die Staatsanwaltschaft beantragte mit Verweis auf die bisher im Beschwerdeverfahren SR2 25 21 eingereichten respektive ergangenen Akten und Ausführungen die Beschwerdeabweisung.

H. Mit Schreiben vom 9. April 2026 wurden die Parteien über den Übergang der Verfahrensleitung auf Oberrichter Nydegger informiert. Es erfolgten keine Einwände.

I. Die staatsanwaltschaftlichen Verfahrensakten sowie die Akten des Beschwerdeverfahrens SR2 25 21 wurden beigezogen. Die Angelegenheit ist spruchreif.

Erwägungen

1.1. Gemäss Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO i.V.m. Art. 22 EGzStPO (BR 350.100) kann gegen Verfügungen und Verfahrenshandlungen der Staatsanwaltschaft beim Obergericht des Kantons Graubünden Beschwerde erhoben werden. Die Beurteilung fällt gemäss Art. 13 Abs. 1 OGV (BR 173.010) in die Zuständigkeit der Zweiten strafrechtlichen Kammer. Die Beschwerdefrist beträgt zehn Tage (Art. 396 Abs. 1 StPO).

1.2. Die angefochtene Verfügung der Staatsanwaltschaft datiert vom 5. September 2025 und ging dem Beschwerdeführer am 8. September 2025 zu (vgl. act. B.1 und B.2). Die am 16. September 2025 erhobene Beschwerde erweist sich daher als rechtzeitig. Als Eigentümer der mit der Grundbuchsperrung belegten Wohnung ist der Beschwerdeführer in seinen rechtlich geschützten Interessen unmittelbar betroffen und daher zur Beschwerdeerhebung legitimiert (vgl. Art. 382 Abs. 1 StPO). Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, sodass auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Mit der Beschwerde können nach Art. 393 Abs. 2 StPO Rechtsverletzungen (einschliesslich Ermessensüberschreitung und Ermessensmissbrauch), Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (lit. a), die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) sowie Unangemessenheit (lit. c) gerügt werden.

3.1. Gemäss Beschlagnahmefehl vom 5. September 2025 besteht der Verdacht, dass das mit der Grundbuchsperrung belegte Grundstück Nr. I. _____ mit veruntreuten Vermögenswerten gekauft wurde. Zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner sei ein Vertrag mit dem Titel "*incarico di consulenza tecnica per acquisto immobiliare*" abgeschlossen worden, gemäss welchem der

Beschwerdeführer sich verpflichtet habe, alle notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit der Beschwerdegegner das Eigentum an der Stockwerkeigentums-einheit Nr. J._____, Stammgrundstück K._____, in O.1._____ habe erwerben können. Der Vertrag habe eine Laufzeit bis zum 31. Dezember 2022 vorgesehen. Der Umgang habe ausschliesslich über den Beschwerdeführer oder über mit diesem verbundene Gesellschaften erfolgen sollen, beispielsweise der L._____, deren einziger Verwaltungsrat der Beschwerdeführer sei. Im Weiteren fasst die Staatsanwaltschaft die vertraglichen Bestimmungen zusammen, insbesondere die Leistungspflichten des Beschwerdegegners. Sie führt weiter aus, der Beschwerdegegner habe in der Folge insgesamt zehn Überweisungen im Gesamtbetrag von EUR 2'700'000.00 zugunsten des Beschwerdeführers selbst respektive der mit diesem verbundenen Gesellschaften getätigt, um den Kauf der bezeichneten Immobilie in seinem Namen abzuschliessen. Gemäss öffentlicher Urkunde über den Abschluss eines Kaufvertrags, datiert vom 11. August 2022, habe der Beschwerdeführer die fragliche Liegenschaft zum Preis von EUR 3'750'000.00 erworben. Seit dem 3. Mai 2024 sei der Beschwerdeführer als Eigentümer der Stockwerkeinheit Nr. J._____ im Grundbuch eingetragen. Obschon der Beschwerdeführer formell in Verzug gesetzt worden sei, habe er bis heute weder das Eigentum an der Stockwerkeinheit auf den Beschwerdegegner übertragen noch die ihm zur Finanzierung des Erwerbs der Liegenschaft überwiesenen Vorschüsse zurückerstattet. Daher bestehe der Verdacht, dass der Beschwerdeführer die vom Beschwerdegegner für den Kauf der Liegenschaft anvertrauten Vermögenswerte unrechtmässig verwendet, mithin veruntreut habe, indem er mit dessen Geld das fragliche Objekt erworben habe. Die Grundbuchsperre diene der allfälligen Einziehung, evtl. der Deckung von Ersatzforderungen, um diese anschliessend – zumindest teilweise – dem Beschwerdegegner zuzusprechen (act. B.1).

3.2. Der Beschwerdeführer führt in seiner Beschwerde aus, gegen die erste Grundbuchsperre vom 27. März 2025 habe er Beschwerde an das Obergericht des Kantons Graubünden erhoben, welche mit Beschluss vom 8. August 2025 gutgeheissen worden sei. Das Obergericht habe dabei entschieden, dass die Grundbuchsperre nach Ablauf einer Frist von 40 Tagen ab Eröffnung des Beschlusses zu löschen sei. Das Obergericht habe festgehalten, dass die verfügte Grundbuchsperre die Anforderungen an die Begründung und den Informationsanspruch aufgrund der sehr vagen Kurzbegründung nicht erfülle und damit das rechtliche Gehör verletze. Die erste staatsanwaltschaftliche Verfügung vom 27. März 2025 sei mit dem Beschluss des Obergerichts vom 8. August 2025 am 15. September 2025 in Rechtskraft erwachsen. Vor Eintritt der Rechtskraft der ersten Grundbuchsperre habe die Staatsanwaltschaft wiederum eine

Grundbuchsperrung nach Art. 263 ff. StPO über das nämliche Grundstück des Beschwerdeführers verfügt und das Grundbuchamt angewiesen, die Grundbuchsperrung nicht zu löschen. Die Begründung in der zweiten Verfügung während eines am 5. September 2025 noch nicht rechtskräftigen (gemeint wohl: rechtskräftig abgeschlossenen) Beschwerdeverfahrens müsse als unzulässige Noveneingabe bezeichnet werden. Mit der zweiten Verfügung versuche die Staatsanwaltschaft, den prozessualen Fehler in der ersten Verfügung gutzumachen. Aufgrund der einstufigen Konzipierung des Beschwerdeverfahrens wäre die Staatsanwaltschaft verpflichtet gewesen, die Tatsachenbehauptungen und die einzelnen Beweismittel bereits mit der ersten Begründung vollständig, substantiiert und abschliessend aufzustellen und zu bezeichnen (vgl. act. A.1, Ziff. 6 f. und Ziff. 13). Der Beschwerdeführer rügt weiter eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die angefochtene Verfügung enthalte aufgrund der nicht zulänglichen Strafanzeige und unbekannten Akten lediglich Behauptungen. Es erwecke den Anschein, dass es um eine zivilrechtliche Angelegenheit gehe oder versucht werde, Beweise zu erlangen (act. A.1, Ziff. 15). Die Verfügung sei auch, so der Beschwerdeführer, in verfahrensrechtlicher Hinsicht falsch. Die Staatsanwaltschaft stütze sich bei der Grundbuchsperrung auf Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO i.V.m. Art. 73 Abs. 1 lit. b StGB sowie auf Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO i.V.m. Art. 73 Abs. 1 lit. c StGB. Nach Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO könnten Vermögenswerte beschlagnahmt werden, wenn sie voraussichtlich einzuziehen seien. Nach Art. 73 StGB seien auf Verlangen eines Geschädigten bis zur Höhe des Schadenersatzes oder der Genugtuung die eingezogenen Vermögenswerte oder der Verwertungserlös zu verwenden. Er, der Beschwerdeführer, sei Eigentümer einer Liegenschaft, die jedoch ein liquider Vermögenswert darstelle, und die Wohnung in O.1. _____ bleibe nach wie vor bestehen. Wenn es um zivilrechtliche Ansprüche gehe, müsse zuerst ein Gericht einen allfälligen Schaden oder eine Ersatzforderung feststellen, bevor der Erlös verwendet werden könne. Bei Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO gehe es um Ersatzforderungen des Staates, weshalb der Einzug eines Vermögenswertes in dieser Höhe für eine Ersatzforderung des Staates unverhältnismässig wäre (act. A.1, Ziff. 16). Schliesslich sei zu bemerken, dass durch die Grundbuchsperrung dem Beschwerdeführer ein nicht wiedergutzumachender Nachteil entstehe. Er könne das Grundstück nicht belasten (act. A.1, Ziff. 17).

3.3. Die Staatsanwaltschaft verweist in ihrer Stellungnahme auf ihre in der Vernehmlassung im Beschwerdeverfahren SR2 25 21 gemachten Ausführungen (act. A.2).

4. Das Vorbringen des Beschwerdeführers, wonach es sich bei der neuerlichen Beschlagnahmeverfügung um eine unzulässige Noveneingabe handle, erweist sich als unbegründet. Im Beschwerdeverfahren SR2 25 21 wurde ausschliesslich die Rechtmässigkeit der Deckungsbeschlagnahme gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO bzw. der Restitutionsbeschlagnahme gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. c StPO beurteilt. Dabei stützte sich die Entscheidung im Wesentlichen auf die im Rahmen der Vernehmlassung nachgereichte Begründung der Staatsanwaltschaft. Die Zulässigkeit der Einziehungs- sowie Ersatzforderungsbeschlagnahme gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. d und e StPO wurde mangels entsprechender Geltendmachung in der angefochtenen Verfügung sowie in der Vernehmlassung weder geprüft noch entschieden, sondern ausdrücklich offengelassen (vgl. Beschluss des Obergerichts des Kantons Graubünden SR2 25 21 vom 8. August 2025 E. 3.3). Diese Beschlagnahmearten bildeten somit nie Gegenstand des damaligen Verfahrens. Die Staatsanwaltschaft war daher nicht gehindert, in der Folge eine weitere, das heisst neue Beschlagnahme gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. d und e StPO anzuordnen. Bei den nunmehr vorgebrachten Beschlagnahmebegründungen handelt es sich folglich nicht um Noven, die im Rahmen einer Beschwerde an das Bundesgericht gegen den obergerichtlichen Beschluss hätten vorgebracht werden müssen.

5.1. Weiter rügt der Beschwerdeführer in formeller Hinsicht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs (vgl. E. 3.2). Gemäss Art. 80 Abs. 2 StPO ergehen Entscheide schriftlich und sie sind zu begründen. Einfache verfahrensleitende Beschlüsse und Verfügungen brauchen weder besonders ausgefertigt noch begründet zu werden (Art. 80 Abs. 3 StPO). Bei einer Anordnung von Zwangsmassnahmen handelt es sich jedoch nicht um eine einfache verfahrensleitende Verfügung (STOHNER, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 80 N. 17), weshalb sie bereits gestützt auf Art. 80 Abs. 2 StPO zu begründen ist. Im Übrigen sind auch Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK zu beachten. Im Lichte dieser Minimalanforderungen muss die Begründung so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheides Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 134 I 88 E. 4.1). Das Mass an Begründungstiefe und -dichte hängt von verschiedenen Aspekten, naturgemäss insbesondere von den konkreten Umständen des Einzelfalles sowie den Interessen der Parteien, ab.

5.2. Bei der vorliegend zu beurteilenden strafprozessualen Grundbuchssperre handelt es sich um eine besondere (Vollzugs-)Form der Beschlagnahme (vgl. Art. 266 Abs. 3 StPO). Gemäss Art. 263 Abs. 2 StPO ist der Beschlagnahmebefehl kurz zu begründen. Das Gesetz lässt offen, welche konkreten Informationen diese Kurzbegründung zu enthalten hat. Entsprechend des geschilderten Zwecks der Begründung ist die Staatsanwaltschaft gehalten aufzuzeigen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Beschlagnahme vorliegen (HEIMGARTNER, Strafprozessuale Beschlagnahme, Zürich 2011 [zit. Beschlagnahme], S. 107). Der Befehl hat deshalb im Wesentlichen folgende Angaben zu enthalten: Personalien der beschuldigten Person und ihrer allfälligen Verteidigung; Betroffene/r der Beschlagnahme (sofern nicht mit der beschuldigten Person identisch); Tatbestand/Tatbestände, derentwegen die Strafuntersuchung geführt wird; Objekte der Beschlagnahme; Rechtsgrund der Beschlagnahme (Beweismittel, Kostendeckung, Restitution oder Einziehung); kurze Darlegung, aus welchen tatsächlichen Gründen die Beschlagnahme angeordnet wird; Rechtsmittelbelehrung (vgl. zum Ganzen BOMMER/GOLDSCHMID, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, Art. 263 N. 62; HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 107 f.).

5.3. Der Beschlagnahmebefehl muss dabei so abgefasst sein, dass der Betroffene die Tragweite der Verfügung erkennen und diese entsprechend anfechten kann. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen ersichtlich sein, von denen sich die anordnende Behörde leiten liess und auf die sie ihren Entscheid stützt. Dazu braucht es mindestens summarische Ausführungen zum vorgeworfenen Sachverhalt und der den Tatverdacht begründenden Faktenlage. Die Notwendigkeit inhaltlicher Mindestangaben erlaubt es, den Umfang der Zwangsmassnahme zu definieren. Sie bezweckt, eine Beweisausforschung (sog. *"fishing expedition"*) zu verhindern, wo ohne hinreichenden Tatverdacht nach Beweisen für strafbares Verhalten gesucht wird. Der erforderliche Detaillierungsgrad der Angaben definiert sich nach der beschriebenen Begrenzungsfunktion und muss eine nachträgliche Überprüfung der Zwangsmassnahme erlauben. Er variiert von Fall zu Fall (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_181/2021 vom 29. November 2022 E. 2.2 m.w.H.).

5.4. Die angefochtene Verfügung erfüllt die Anforderungen an eine hinreichende Begründung. Die Beschlagnahmearten bzw. -gründe (Art. 263 Abs. 1 lit. d und e StPO) werden explizit ausgewiesen. Die Kurzbegründung enthält ausführliche Erläuterungen des relevanten Sachverhaltes, auf welchen sich die Staatsanwaltschaft zur Anordnung der Massnahme stützt. Entgegen des

Vorbringens des Beschwerdeführers umschreibt die Staatsanwaltschaft den massgeblichen Sachverhalt in ihrer Begründung hinreichend und in rechtlich genügender Weise. Eine unzulässige "*fishing expedition*" ist insoweit auszuschliessen, zumal – wie noch darzulegen sein wird – gestützt auf die vorliegenden Angaben und Akten ein hinreichender Tatverdacht besteht, der die Anordnung der Beschlagnahme rechtfertigt. Soweit der Beschwerdeführer aus der derzeit – dem Verfahrensstand geschuldeten (eine Einvernahme des Beschwerdeführers erfolgte noch nicht, sodass noch kein Akteneinsichtsrecht besteht [vgl. Art. 101 Abs. 1 StPO]) – fehlenden Akteneinsicht bzw. fehlenden Aktenkenntnis sowie der damit erschwerten Zuordnung einzelner Transaktionen und Vertragsverhältnisse auf eine ungenügende Begründung schliesst (vgl. act. A.1, Ziff. 14 f.), ist ihm nicht zu folgen. Zwar trifft zu, dass sich aufgrund des Vorliegens von zwei unterzeichneten und öffentlich beurkundeten Grundstückkaufverträgen zumindest *prima vista* Unklarheiten ergeben (vgl. dazu auch E. 7.3 ff). Die Staatsanwaltschaft stützt sich offenkundig auf den der Strafanzeige beiliegenden Kaufvertrag aus dem Jahr 2022 (act. E.1.16), der grundbuchlich nie vollzogen wurde. Der Beschwerdeführer weist seinerseits auf den grundbuchlich vollzogenen Kaufvertrag aus dem Jahr 2024 hin, den er ins Recht legt (act. B.4). Es ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer bekannt ist, um welche Kaufvertragsvariante es sich handelt, auf die sich die Staatsanwaltschaft beruft. Aufgrund der unterschiedlichen Kaufpreise ist deren Zuordenbarkeit ohne weiteres möglich. Zudem wurden beide Verträge von einem Bevollmächtigten des Beschwerdeführers unterzeichnet. Dass der Beschwerdeführer die Inhalte der Verträge nicht kennt, ist unwahrscheinlich und wird nicht geltend gemacht. Selbiges gilt in Bezug auf den Vertrag "*incarico di consulenza tecnica per acquisto immobiliare*" sowie den geleisteten Zahlungen. Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, es bestünden weitere Vertragsbeziehungen zum Beschwerdegegner, welche ihm eine Zuordnung der Transaktionen verunmöglichen würden. Angesichts ihrer Höhe sowie ihres Eingangs auf das Konto des Beschwerdeführers bzw. auf Konten der von ihm beherrschten Unternehmen ist vielmehr davon auszugehen, dass ihm der Hintergrund dieser Transaktionen bekannt ist. Dabei ist zudem zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer die vorliegenden Sachverhaltsaspekte bereits mit Mahnschreiben vom 10. April 2024 vorgehalten hatte (act. E.1.19). Die Kurzbegründung erweist sich als hinreichend bestimmt, um dem Beschwerdeführer eine sachgerechte Wahrnehmung seiner Verteidigungsrechte zu ermöglichen. Die Rüge erweist sich demnach als unbegründet.

6.1. Vorliegend liess die Staatsanwaltschaft das Grundstück unter anderem beschlagnahmen, weil es voraussichtlich einzuziehen sei. die Staatsanwaltschaft verfügte also gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO eine (Vermögens-)Einziehungsbeschlagnahme. Einer solchen Beschlagnahme muss die Prognose zugrunde liegen, dass die mit Beschlagnahme zu belegenden Vermögenswerte voraussichtlich der Einziehung gemäss Art. 70 StGB unterliegen. Ob die Voraussetzungen für eine Einziehung vorliegen, hat weder die Staatsanwaltschaft noch die über die Zulässigkeit der Beschlagnahme entscheidende Beschwerdeinstanz zu prüfen. Diese Prüfung obliegt erst dem Sachrichter. Dementsprechend muss für die Rechtmässigkeit der Einziehungsbeschlagnahme vorderhand weder bewiesen werden, dass die Voraussetzungen für eine Einziehung erfüllt sind, noch muss diesbezüglich eine hohe Wahrscheinlichkeit nachgewiesen werden (HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 132 f.). Nach der Rechtsprechung rechtfertigt sich eine Einziehungsbeschlagnahme, solange die Möglichkeit der Einziehung durch das Sachgericht *prima facie* zu bestehen scheint (BGE 140 IV 57 E. 4.1.1 m.w.H.). Jedoch ist eine Beschlagnahme unzulässig, wenn eine Einziehung voraussichtlich nicht in Betracht fällt (HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 133 m.w.H.).

6.2. Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson können gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO unter anderem dann beschlagnahmt werden, wenn die Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich einzuziehen sind. Nach Art. 70 Abs. 1 StGB verfügt das Gericht die Einziehung bei Vermögenswerten, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, sofern sie nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden. Die sogenannte Vermögenseinziehungsbeschlagnahme soll als vorsorgliche Massnahme inkriminierte Objekte sicherstellen, die unter Umständen abzuschöpfen sind. Es handelt sich um eine provisorische Massnahme im Hinblick auf die quasi konditionelle Ausgleichsmassnahme der Einziehung (HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 82 f.). Zwischen Straftat und dem erlangten Vermögenswert muss ein Kausalzusammenhang bestehen, indem die Erlangung der Vermögenswerte als direkte und unmittelbare Folge der Straftat erscheint. Diese muss die wesentliche bzw. adäquat kausale Ursache für die Erlangung des Vermögenswerts sein und der Vermögenswert muss typischerweise aus der Straftat herrühren (HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 146 ff.). Beschlagnahmefähig sind sowohl echte als auch unechte Surrogate.

6.3. Als Zwangsmassnahme kann eine Beschlagnahme nur angeordnet werden, wenn ein hinreichender Tatverdacht vorliegt (Art. 197 Abs. 1 lit. b StPO; OBERHOLZER, Grundzüge des Strafprozessrechts, 4. Aufl. 2020, N. 1536). Die Vermögensbeschlagnahme spielt sich folglich nur im Rahmen eines laufenden Verfahrens der Strafrechtspflege ab (BOMMER/GOLDSCHMID, a.a.O., Art. 263 N. 40). Es bedarf gemäss Art. 263 Abs. 1 StPO überdies der Wahrscheinlichkeit, dass die Beschlagnahmeobjekte im Verlauf des Strafverfahrens zu einem der angestrebten Zwecke verwendet werden. Zu Beginn einer Strafuntersuchung genügt die einfache Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Verwendung im Strafprozess. Die Prognose muss sich auf tatsächliche Anhaltspunkte stützen. Für eine positive Prognose bedarf es zumindest konkreter Indizien, dass die beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich zum angegebenen Zweck verwendet werden (HEIMGARTNER, Beschlagnahme, S. 129). Im Verlauf des Verfahrens nehmen die Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit zu. Eine Beschlagnahme über längere Zeit erscheint nur gerechtfertigt, wenn sich die Verdachtslage im Laufe der Untersuchung verdichtet und sich der Zusammenhang zwischen den Beschlagnahmeobjekten und der inkriminierten Tat erhärtet (Urteil des Bundesgerichts 1B_157/2007 vom 25. Oktober 2007 E. 2.2. m.w.H.).

7.1. Der Beschwerdeführer stellt mit seinen Ausführungen in Ziffer 15 nebst der Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs sinngemäss auch die Zulässigkeit der Anordnung der Beschlagnahme in Frage (vgl. act. A.1, Ziff. 15 f.).

7.2. Gemäss Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB macht sich der Veruntreuung strafbar, wer ihm anvertraute Vermögenswerte unrechtmässig in seinem oder eines anderen Nutzen verwendet.

7.3. Es ist eingangs in Erinnerung zu rufen, dass in diesem Verfahren einzig zu klären ist, ob konkrete Anhaltspunkte für eine dereinstige Einziehung bestehen, hier namentlich ob die gewisse Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass es sich bei dem beschlagnahmten Grundstück um ein Surrogat eines Vermögenswerts handelt, welcher kausal durch eine Straftat (i.c. mutmasslich Veruntreuung) erlangt wurde. Weder hat eine umfassende Beweiswürdigung zu ergehen noch sind alle rechtlichen Einwendungen des Beschwerdeführers, welche dereinst einer Strafbarkeit bzw. Einziehung entgegenstehen könnten, einlässlich zu beurteilen.

Im Recht liegt ein Vertrag vom 1. März 2022, mit welchem der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer ein Mandat unter dem Titel "*incarico di consulenza tecnica per acquisto immobiliare*" erteilte (act. E.1.2). Gemäss diesem verpflichtete sich der Beschwerdeführer zusammengefasst, alle notwendigen Massnahmen zu ergreifen,

damit der Beschwerdegegner das Eigentum an der Stockwerkeigentumseinheit Nr. J._____ erwerben konnte. Der Vertrag sah eine Laufzeit vom Tag des Vertragsschlusses bis zum 31. Dezember 2022 vor. Die entsprechenden Leistungen hatten ausschliesslich über den Beschwerdeführer selbst oder über mit ihm verbundene Gesellschaften zu erfolgen, so zum Beispiel über die "L._____", deren einziger Verwaltungsrat der Beschwerdeführer ist (act. E.1.2, "*allegato C*"). Gemäss Auftrag musste der Beschwerdegegner bis zum 15. März 2022 den Betrag von EUR 400'000.00 auf ein treuhänderisch verwaltetes Kontokorrentkonto überweisen. Dieser durfte ausschliesslich freigegeben werden, wenn ein verbindlicher Kaufvorvertrag oder ein sonstiges gleichwertiges Rechtsgeschäft zugunsten des Beschwerdegegners abgeschlossen wurde. Sollte die Übertragung zugunsten des Beschwerdegegners nicht bis zum 31. Dezember 2022 erfolgt sein, war der hinterlegte Betrag gemäss Auftrag auf erste Aufforderung hin an den Beschwerdegegner zurückzuzahlen. Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Auftrags stand die erwähnte Stockwerkeinheit im je hälftigen Miteigentum der C._____ sowie von D._____. Gemäss Strafanzeige soll der Beschwerdegegner in der Folge zehn Überweisungen im Gesamtbetrag von EUR 2'700'000.00 zugunsten des Beschwerdeführers bzw. der mit diesem verbundenen Gesellschaften getätigt haben, um den Kauf der bezeichneten Liegenschaft im Namen des Beschwerdegegners abzuschliessen. Entsprechende Zahlungsbelege liegen im Recht (vgl. act. E.1.4 ff.). Sodann existieren zwei unterschiedliche Kaufverträge betreffend das strittige Grundstück. So liegt ein vom Beschwerdegegner eingereichtes Exemplar vom 11. August 2022 im Recht, welches von E._____ (für die Verkäuferschaft) sowie F._____ (für den Beschwerdeführer) unterzeichnet und öffentlich beurkundet worden war und einen Kaufpreis von CHF 3'750'000.00 vorsah (act. E.1.16). Der Beschwerdeführer reichte seinerseits einen Kaufvertrag betreffend das nämliche Grundstück ein, datiert vom 6. Februar 2024 (act. B.4). Dieser Vertrag ist von denselben Personen unterzeichnet. Der Kaufpreis beträgt gemäss Vertrag CHF 2'750'000.00. Aufgrund der Aktenlage erhellt, dass (lediglich) der letztgenannte Vertrag grundbuchlich vollzogen und das Eigentum am Grundstück schliesslich auf den Beschwerdeführer übertragen wurde (vgl. E.1.17, S. 2). Mit Schreiben vom 10. April 2024 an den Beschwerdeführer wies der Beschwerdegegner auf die Kenntnisnahme des grundbuchlichen Vollzugs hin und forderte ihn auf, seinen vertraglichen Pflichten nachzukommen (act. E.1.19), was gemäss Strafanzeige bis *dato* nicht erfolgt sei.

7.4. Die Umstände der vertraglichen Beziehungen zwischen dem Beschwerdeführer und dem Beschwerdegegner erweisen sich als ungewöhnlich und in gewissen Punkten unklar. Beide Parteien äussern sich zurückhaltend und

wenig präzise, sodass die tatsächlichen Abläufe nur eingeschränkt nachvollziehbar sind. Insbesondere bleibt unerklärlich, weshalb der Beschwerdegegner dem Beschwerdeführer über die vertraglich vorgesehenen Leistungen hinaus insgesamt zehn Teilzahlungen leistete (vgl. act. E.1.4 ff.). Gemäss schriftlichem Vertrag war lediglich die Einzahlung eines Depositums von EUR 400'000.00 auf ein Konto des Notars vorgesehen. Weitere Zahlungsverpflichtungen gehen aus dem Vertrag nicht hervor. Der Beschwerdegegner leistete dieses Depositum jedoch zweimal (Zahlungsaufträge vom 14. und 18. März 2022), wobei die Überweisungen unterschiedliche Empfänger ("L._____" bzw. der Beschwerdeführer) ausweisen (vgl. act. E.1.3 und E.1.4). Auch die weiteren Zahlungen erfolgten teils an eine "M._____", teils direkt an den Beschwerdeführer (vgl. etwa act. E.1.5 ff.). Die entsprechenden Zahlungszwecke sind überwiegend unbestimmt und lauten etwa "*acquisto immobile*", "*acquisto immobile O.1.____ N._____*", "*prestito infruttifero*", "*caparra per acquisto immobile*" oder "*acconto per acquisto immobile*". Während die Vermerke mit Bezug auf "O.1.____ N._____" insoweit einen Zusammenhang mit dem Vertrag erkennen lassen, als es sich um die Adresse des das Depositum eigentlich treuhänderisch zu verwaltenden Notars handelt, fehlt ein solcher Bezug insbesondere bei den letztgenannten Bezeichnungen weitgehend. Der Beschwerdegegner bringt in seiner Strafanzeige lediglich vor, er habe Zahlungen weit über das vertraglich Geschuldete hinaus geleistet (vgl. act. E.1, "*Querela Penale*", S. 5), ohne hierfür eine nachvollziehbare Begründung zu liefern. Trotz dieser Unstimmigkeiten ist zu berücksichtigen, dass der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag ohne Weiteres mündlich, konkludent oder auch durch nachträgliche Abänderung ergänzt worden sein könnte. Gerade auch die Zahlungsvermerke der letzten zwei Transaktionen liessen entsprechenden Schluss zu, gleich wie der Hinweis im Mahnschreiben vom 10. April 2024 auf einen offenbar zwischenzeitlich ergangenen günstigen Bescheid der Gemeinde O.1.____ (act. E.1.19, S. 2).

Fest steht jedenfalls, dass zwischen den Parteien (zumindest zeitweise) eine vertragliche Grundlage bestand, welche das besagte Grundstück S54213 betraf, dessen Erwerb letztlich durch den Beschwerdegegner erfolgen sollte. Dieser verpflichtete sich zur Leistung eines Depositums im Hinblick auf den Abschluss eines Kaufs- oder Vorkaufsvertrags. Die entsprechenden Gelder wurden zwar nicht vertragsgemäss auf ein Treuhandkonto des Notars einbezahlt, jedoch zumindest an den verpflichteten Beschwerdeführer überwiesen, der in der Folge die Liegenschaft selbst erwarb. Weder eine dokumentierte Rückzahlung trotz Mahnung noch eine Übertragung des Grundstücks an den Beschwerdegegner ist erfolgt. Hinweise auf eine Schenkung sind keine ersichtlich. Eine solche erscheint denn auch abwegig.

Der Beschwerdeführer macht nicht geltend, dass die Zahlungen aufgrund anderer vertraglicher Verpflichtungen geleistet worden wären. Wie bereits erwähnt, dürfte ihm die vorliegend geltend gemachte vertragliche Beziehung bekannt sein. Auffällig ist ferner die Korrelation zwischen der überwiesenen Gesamtsumme von rund EUR 2,7 Mio. und dem Kaufpreis von CHF 2,75 Mio., welche die Verwendung des anvertrauten Vermögens zum Kauf des Grundstückes nahelegt. Die bestehende (Währungs-)Differenz von mehr als CHF 100'000.00 (Umrechnungskurs Mai 2024: zwischen ca. CHF 0.95 bis CHF 0.99), deren Herkunft nicht eruierbar ist, ändert daran nichts. Unter diesen Umständen besteht – auch unter Berücksichtigung des noch frühen Verfahrensstadiums – ein hinreichender Tatverdacht, dass der Beschwerdeführer das ihm anvertraute Vermögen zweckwidrig für den eigenen Erwerb des Grundstückes verwendet und damit veruntreut haben könnte. Eine Deliktsverstrickung des Grundstückes (als echtes Surrogat) und damit die Voraussetzung für eine (voraussichtliche) Einziehung gestützt auf Art. 70 Abs. 1 StGB erscheinen somit als ausreichend wahrscheinlich.

8.1. Zwangsmassnahmen setzen voraus, dass die streitige Untersuchungshandlung verhältnismässig erscheint (Art. 197 Abs. 1 lit. b-d StPO; BGE 141 IV 77 E. 4.3). Ob Verhältnismässigkeit vorliegt, ist anhand der verfassungsrechtlichen Kriterien der Geeignetheit, Erforderlichkeit und der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne zu prüfen (HEIMGARTNER, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023 [zit. BSK], Art. 263 N. 4). Eine Massnahme muss somit geeignet sein, den damit verfolgten Zweck zu erreichen. Sodann muss sie erforderlich sein. An der Erforderlichkeit fehlt es, wenn mildere Massnahmen zur Erreichung des angestrebten Zwecks genügen. Schliesslich muss die Massnahme dem Betroffenen zumutbar sein (BGE 146 I 97 E. 2.3 m.w.H.). Hinsichtlich Beschlagnahmen sind neben der Schwere der inkriminierten Tat die Qualität des Tatverdachts sowie die Intensität des Grundrechtseingriffs massgebend; ausnahmsweise kann eine äusserst lange Verfahrensdauer, die eine Verletzung des Beschleunigungsgebots darstellt, nicht mehr verhältnismässig erscheinen (HEIMGARTNER, BSK, Art. 263 N. 4). Die Beschlagnahme ist indes aufrecht zu erhalten, solange der Umfang der Massnahme nicht offensichtlich gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit insbesondere mit Blick auf die Gewährleistung des Existenzminimums (Art. 12 BV) verstösst. Die persönliche – insbesondere finanzielle Situation – des Betroffenen ist erst vor dem Sachgericht zu berücksichtigen (BGE 141 IV 360 E. 3.2).

8.2. Die Beschlagnahme betrifft mit dem Grundstück einen Vermögenswert mit mutmasslich deliktischer Herkunft bzw. ein Surrogat davon. Sollte sich der vorstehend beschriebene Tatverdacht erhärten bzw. sich der Strafsachverhalt in der angenommenen Weise tatsächlich verwirklicht haben, wird das Grundstück grundsätzlich einzuziehen sein. Zur Sicherung einer solchen allfälligen Einziehung ist die Zwangsmassnahme geeignet und erforderlich. Der Eingriff ist zudem mild und dem Beschwerdeführer als Eigentümer damit zumutbar, nachdem die Nutzung weiterhin möglich ist. Wenn er geltend macht, er könne das Grundstück hypothekarisch nicht mehr belasten, kann dies nicht berücksichtigt werden. Eine entsprechende Belastung führte zu einer Wertminderung des beschlagnahmten Vermögenswertes. Dadurch könnte der Beschwerdeführer den eigentlichen Zweck der Einziehungsbeschlagnahme, nämlich das Abschöpfen von deliktischem Gewinn, vereiteln. Dass der Beschwerdeführer zudem einen ausgewiesenen Bedarf an einer weiteren Belastung des Grundstückes hätte, macht er nicht geltend. Ebenso wenig erläutert er den von ihm geltend gemachten *"nicht wiedergutzumachenden Nachteil"*, welchen die Sperre haben soll, näher (act. A.1, Ziff. 18). Sein Vorbringen änderte nichts an der mutmasslich deliktischen Herkunft des Grundstücks und begründet auch keinen Verzicht auf die Sicherung des allfälligen strafrechtlichen Einziehungsanspruchs. Die Beschlagnahme ist als Sicherungsmassnahme zusammengefasst verhältnismässig.

9. Vor dem Hintergrund des Gesagten ist die angefochtene Grundbuchsperre gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO i.V.m. Art. 70 Abs. 1 StGB rechtmässig erfolgt und nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist daher bereits aus diesem Grund vollumfänglich abzuweisen. Weil vorliegend ein tatverstrickter beschlagnahmefähiger Vermögenswert (bzw. dessen echtes Surrogat) vorliegt, erübrigen sich Ausführungen zur Ersatzforderungsbeschlagnahme nach Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO.

10. Bei diesem Verfahrensausgang gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens zulasten des vollständig unterliegenden Beschwerdeführers (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Gerichtsgebühr wird in Anwendung von Art. 7 Abs. 1 VGS (BR 350.210) auf CHF 2'000.00 festgelegt.

11. Der Kostenentscheid präjudiziert – auch im Rechtsmittelverfahren – den Entschädigungsentscheid (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6B_115/2019 vom 15. Mai 2019 E. 5.2 mit Hinweis auf BGE 137 IV 352 E. 2.4.2). Dem Beschwerdegegner ist mangels eines entsprechenden Antrags keine Parteientschädigung zuzusprechen. Überdies sind ihm infolge des Verzichts auf eine Vernehmlassung keine nennenswerten Aufwendungen entstanden.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in Höhe von CHF 2'000.00 gehen zulasten von A._____.
3. Entschädigungen werden keine gesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]

Zweite strafrechtliche Kammer

Der Vorsitzende

Nydegger



Der Aktuar

Guetg