

I. Beschwerdeabteilung

BS 2023 16

Oberrichter St. Scherer, Abteilungspräsident
Oberrichter P. Huber
Oberrichter M. Siegwart
Gerichtsschreiberin J. Berweger

Beschluss vom 15. Mai 2023 [rechtskräftig]

in Sachen

1. B. _____ AG,
2. C. _____ AG, _____,
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

Staatsanwaltschaft des Kantons Zug, II. Abteilung, An der Aa 4, Postfach, 6301 Zug,
vertreten durch F. _____, a.o. Staatsanwalt des Kantons Zug, _____
Beschwerdegegnerin,

betreffend

Nichtanhandnahme

Sachverhalt

1. G. _____ ist verfahrensleitende Staatsanwältin in den Strafverfahren 2A 2017 168/169 gegen H. _____ und J. _____, welche gemäss Strafanzeige als Organe der B. _____ AG und der C. _____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerinnen) drei Grundstücke in I. _____ zu einem zu niedrigen Preis an A. _____ veräussert haben sollen. Die Beschwerdeführerinnen haben sich in diesen Verfahren als Privatklägerinnen konstituiert. Im November 2017 verfügte die Beschuldigte eine Grundbuchsperrung auf den drei Grundstücken in I. _____.

Am 3. April 2018 sandte G. _____ ein formloses Schreiben an das Grundbuchamt mit folgendem Wortlaut: "Unter Bezugnahme auf unsere telefonische Besprechung vom 29. März 2018 teile ich Ihnen mit, dass die Staatsanwaltschaft des Kantons Zug bestätigt, dass die am tt.mm.2017 mit Beleg _____ angemerkte Grundbuchsperrung infolge Beschlagnahme im Strafverfahren auf den Grundstücken _____ in der Gemeinde I. _____ für die Errichtung von Grundpfandrechten nicht gilt. Somit wird der Errichtung von Grundpfandrechten in beliebiger Höhe Zustimmung erteilt." A. _____ errichtete in der Folge zugunsten der K. _____ Bank Register-Schuldbriefe in der Höhe von CHF _____ Mio. auf den Grundstücken.

2. Am 30. August 2022 stellten die Beschwerdeführerinnen Strafanzeige gegen G. _____ (nachfolgend: Beschuldigte) betreffend Gehilfenschaft zu Geldwäscherei und Begünstigung. Darin vertraten sie die Auffassung, dass die Errichtung der Register-Schuldbriefe durch A. _____ sowie die Exponenten der K. _____ Bank eine Geldwäschereihandlung darstelle. Die Beschuldigte habe mit ihrer Teilfreigabe vom 3. April 2018 hierzu Beihilfe geleistet. Zudem habe sie im Nachgang zu diesem Vorfall versucht, A. _____ und die Exponenten der K. _____ Bank zu begünstigen, indem sie gezielt versucht habe, A. _____ der Strafverfolgung zu entziehen und ein Strafverfahren wegen Geldwäscherei zu verhindern. Am 6. Oktober 2022 ergänzten die Beschwerdeführerinnen ihre Strafanzeige.
3. Die Justizverwaltungsabteilung des Obergerichts des Kantons Zug setzte am 8. November 2022 F. _____ als ausserordentlichen Staatsanwalt zur Durchführung des Strafverfahrens gegen die Beschuldigte ein.
4. Am 19. Januar 2023 nahm der ausserordentliche Staatsanwalt die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigte betreffend Gehilfenschaft zu Geldwäscherei, Gehilfenschaft zu Hehlerei sowie Begünstigung nicht an die Hand.
5. Dagegen erhoben die Beschwerdeführerinnen am 9. Februar 2023 Beschwerde beim Obergericht Zug und stellten folgende Anträge:
 1. Es sei die Nichtanhandnahmeverfügung vom 19. Januar 2023 hinsichtlich des Tatverdachts der Geldwäscherei sowie der Hehlerei (bzw. der Beihilfe dazu) aufzuheben.
 2. Es sei die Staatsanwaltschaft anzuweisen, durch die Oberstaatsanwaltschaft bei der Justizprüfungskommission des Kantonsrats eine Ermächtigung zur Strafverfolgung i.S.v. § 103 GOG ZG gegen die Beschuldigte einholen zu lassen.

3. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MWST zulasten der Staatskasse.
6. Am 20. Februar 2023 beantragte die Staatsanwaltschaft die Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

1. Die Beschwerdeführerinnen sind im Strafverfahren betreffend Begünstigung (Art. 305 StGB) nicht Partei und deshalb nicht zur Anfechtung der diesbezüglich erfolgten Nichtanhandnahme legitimiert. Sie führen jedoch Beschwerde gegen die Nichtanhandnahme betreffend Beihilfe zur Geldwäscherei bzw. zur Hehlerei, wozu die Beschwerdeführerinnen unbestrittenermassen legitimiert sind.
2. Die Eröffnung einer Strafuntersuchung setzt einen hinreichenden Tatverdacht voraus (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Die zur Eröffnung einer Strafuntersuchung erforderlichen tatsächlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung müssen erheblich und konkreter Natur sein. Blosser Gerüchte oder Vermutungen genügen nicht. Der Anfangsverdacht soll eine plausible Tatsachengrundlage haben, aus der sich die konkrete Möglichkeit ergibt, dass eine Straftat begangen worden ist (Urteil des Bundesgerichts 6B_700/2020 vom 17. August 2021 E. 3.3 m.H.). Die Staatsanwaltschaft verfügt die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO).
3. Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung gegen die Beschuldigte betreffend Beihilfe zur Geldwäscherei und zur Hehlerei zusammengefasst wie folgt:
 - 3.1 Es treffe zu, dass die Begründung beschränkter dinglicher Rechte hinsichtlich verbrecherisch erlangter Vermögenswerte objektiv eine Tathandlung i.S.v. Art. 305^{bis} StGB darzustellen vermöchte, da solche einer Einziehung entgegenstehen könnten. Voraussetzung sei jedoch ein Verbrechen oder qualifiziertes Steuervergehen als Vortat. Die Beschuldigte beabsichtige jedoch, den Sachverhalt, welcher als Vortat qualifizieren solle, als Vergehen (ungetreue Geschäftsbesorgung, Art. 158 Ziff. 1 Abs. 1 StGB) und nicht als Verbrechen (qualifizierte ungetreue Geschäftsbesorgung, Art. 158 Ziff. 1 Abs. 3 StGB) zur Anklage zu bringen. Auch wenn die rechtliche Würdigung im Hauptverfahren noch bestritten und die Beschwerdeführerinnen eine Rückweisung der Anklage erwirken könnten, bestehe bis jetzt kein Grund, von der vertretbaren rechtlichen Einschätzung der Beschuldigten abzuweichen. Da nach aktuellem Kenntnisstand keine hinreichenden Anzeichen auf eine verbrecherische Vortat bestünden, entfalle der Vorwurf der Gehilfenschaft zur Geldwäscherei bereits aus diesem Grund. Darüber hinaus könne auf die Ausführungen zur Hehlerei verwiesen werden, sollte eine hinreichende Vortat doch noch bejaht werden.
 - 3.2 Die Staatsanwaltschaft habe inzwischen gegen A. _____ ein Strafverfahren wegen Hehlerei eröffnet, weshalb zu prüfen sei, ob die Beschuldigte allenfalls hierzu Beihilfe geleistet haben könnte. Dabei sei zu berücksichtigen, dass der Vorwurf Amtshandlungen betreffe, welche die Beschuldigte in ihrer amtlichen Funktion als verfahrensleitende Staatsanwältin vor-

genommen habe. Soweit sie sich dabei innerhalb der Leitplanken der strafprozessualen Bestimmungen bewegt und ihren Ermessensspielraum pflichtgemäss ausgeübt habe, liege keine Amtspflichtverletzung vor, weshalb der Rechtfertigungsgrund von Art. 14 StGB greife. Dabei stelle sich – unabhängig davon, ob das Schreiben vom 3. April 2018 als "Teilfreigabe" verstanden werde oder die ursprüngliche Verfügung bereits auf Handänderungen beschränkt gewesen sei – die Frage, ob eine Pflicht zur Beschlagnahme bestanden habe bzw. die Voraussetzungen dafür gegeben gewesen seien.

Vorliegend hätten weder die Teilfreigabe vom 3. April 2018 noch die kurz darauf am 30. Juli 2018 erfolgte vollumfängliche Aufhebung der Grundbuchsperrung ausserhalb der Grenzen des Vertretbaren gelegen. So habe die Beschuldigte bereits am 3. April 2018 Zweifel am Tatverdacht gehabt und deshalb eine Einstellung der Verfahren "verfolgt". Hinzu komme die Schwere des Grundrechtseingriffs durch eine allfällig verweigerte Eintragung der Register-Schuldbriefe und der Umstand, dass A. _____ zum damaligen Zeitpunkt nicht verdächtigt oder beschuldigt und somit als Drittperson von der Zwangsmassnahme betroffen gewesen sei. Ausserdem handle es sich bei der Belehnung eines Grundstückes – allgemein und auch im konkreten Fall – um einen grundsätzlich "verdachtsmomentlosen" Vorgang. Damit sei Art. 14 StGB einschlägig und die Beschuldigte folglich nicht strafbar.

3.3 Vor allem aber habe die Beschuldigte zum Zeitpunkt der Teilfreigabe keinen "doppelten Gehilfenvorsatz" gehabt. So hätten für sie keine Hinweise vorgelegen, dass A. _____ oder die K. _____ Bank von der allfälligen Strafbarkeit von H. _____ und J. _____, vom Streit zwischen L. _____ und H. _____ und der angeblichen Unterpreisigkeit des Grundstückkaufpreises gewusst hätten. A. _____ sei in der Strafanzeige vom 24. Oktober 2017 weder als beschuldigte oder sonst wie verdächtige Person erwähnt, noch werde dessen Rolle spezifisch kritisiert. Hinweise, dass A. _____ Kenntnis vom Konflikt zwischen H. _____ und L. _____ sowie vom zu tiefen Kaufpreis gehabt haben könnte, hätten die Beschwerdeführerinnen der Staatsanwaltschaft erst später – eventuell sogar erst durch das Urteil des Obergerichts Zug vom 16. Februar 2022 – zukommen lassen. Die Beschuldigte habe somit zum Zeitpunkt der Teilfreigabe keinen Anlass gehabt, von einer Bösgläubigkeit von A. _____ und einem entsprechenden Anfangsverdacht gegen diesen auszugehen. Es existierten deshalb keine Anhaltspunkte, dass die Beschuldigte bereits am 3. April 2018 von einem tatbestandsmässigen und rechtswidrigen Tatvorgehen von A. _____ oder von Mitarbeitenden der K. _____ Bank hätte ausgehen können bzw. müssen, zu welchen sie vorsätzlich Vorschub geleistet hätte.

4. Die Beschwerdeführerinnen machen demgegenüber zusammengefasst Folgendes geltend:

4.1 Die Begründung der Staatsanwaltschaft, wonach das Handeln der Beschuldigten keine Amtspflicht verletzt habe und deshalb von Art. 14 StGB gerechtfertigt sei, sei aktenwidrig. Das von der Staatsanwaltschaft kolportierte Narrativ der "Tatverdachtsreduktion" als Folge von Einvernahmen und einer Verteidigereingabe widerspreche der von der Beschuldigten selbst dargestellten "Geschichte", warum sie zum Zeitpunkt der Zustimmung zur Schuldbrieferrichtung von einem fehlenden Tatverdacht ausgegangen sei. So habe die Beschuldigte noch vor Errichtung der Grundbuchsperrung Kenntnis des Kaufpreises erhalten und auch noch nach Kenntnis der vermeintlich tatverdachtszerstreuenden Grundstücksbewertungen noch von einer "offensichtlichen Pflichtwidrigkeit" der Transaktion gesprochen, die Notwendigkeit der

Einholung amtlicher Bewertungsgutachten bejaht und Editionsverfügungen erlassen, in welchen der Tatverdacht noch bejaht worden sei. Auch könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschuldigte eine Einstellungshypothese verfolgt habe, da sie auch nach der Teilfreigabe noch Untersuchungshandlungen vorgenommen bzw. solche in Aussicht gestellt habe.

- 4.2 Ohnehin sei Art. 14 StGB auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Eine Rechtfertigung amtlichen Handelns gemäss Art. 14 StGB müsse nämlich durch ein Gesetz im formellen Sinn gedeckt sein. Eine solche Rechtsgrundlage fehle vorliegend, insbesondere könne diese nicht in Art. 263 Abs. 1 StPO gesehen werden. Ausserdem widerspreche sich die Staatsanwaltschaft selbst, wenn sie ausführe, die infrage stehende Belehnung der Grundstücke sei ein verdachtsmomentloser Vorgang, während sie andernorts in der Verfügung festhalte, dass die Belehnung gemäss Art. 160 StGB bzw. Art. 305^{bis} StGB jedenfalls objektiv tatbestandsmässig sei.
- 4.3 Die Staatsanwaltschaft habe die Teilfreigabe sodann rechtsfehlerhaft als Unterlassung behandelt, obwohl ein aktives Tun der Beschuldigten vorliege. Dies sei insoweit relevant, als eine Rechtspflicht bestehe, eine einmal verfügte Zwangsmassnahme bis zum Nachweis der evidenten Straflosigkeit aufrechtzuerhalten. Die Staatsanwaltschaft konzedierte selbst, dass die Beschuldigte zum Zeitpunkt der Teilfreigabe von einem bestehenden Tatverdacht ausgegangen sei, bzw. bezeichne es als nicht glaubwürdig, dass die Beschuldigte damals gar keinen Tatverdacht mehr gehabt habe. Entsprechend seien die Voraussetzungen für eine Teilaufhebung der Grundbuchsperrung nicht erfüllt, weshalb der Rechtfertigungsgrund von Art. 14 StGB gerade nicht greife. Eventualiter hätte die Beschuldigte zudem selbst dann eine Beschlagnahmepflicht getroffen, wenn die Teilfreigabe als Unterlassung gewertet würde, da die Privatklägerschaft ein Grundrecht auf Zwangsmassnahmen zur Sicherung einer späteren Urteilsvollstreckung habe. Darüber hinaus sei das Zustimmungsschreiben eine unzulässige Ermessensausübung gewesen und Art. 14 StGB auch deshalb nicht anwendbar.
- 4.4 Nicht minder fehl gehe die Argumentation, mit der die Staatsanwaltschaft den Vorsatz der Beschuldigten verneine. So sei unerfindlich, weshalb die Staatsanwaltschaft die mutmassliche Hehlerei nur unter dem Aspekt der Gehilfenschaft prüfe, da Art. 160 StGB auch die "Hilfe zur Veräusserung" unter Strafe stelle und dadurch diese Teilnehmehandlung zu einer selbständigen Haupttatvariante aufwerte. Dadurch würden sämtliche Erwägungen zum vermeintlichen Unwissen der Beschuldigten über den bösen Glauben von A. _____ obsolet. Aufgrund der Verdachtslage zum Grundstückerwerb könnten dabei keine vernünftigen Zweifel bestehen, dass bei der Beschuldigten ein "einfacher" Hehlereivorsatz anzunehmen sei.

Nicht anders falle das Resultat aus, wenn man mit der Staatsanwaltschaft von der Notwendigkeit des Gehilfenvorsatzes ausgehe. Die Beschuldigte habe im Zeitpunkt des Zustimmungsschreibens nämlich jedenfalls in Kauf genommen, dass A. _____ aus dessen subjektiver Sicht den Kaufpreis als besonders niedrig und die Verkaufsumstände als verdächtig eingestuft und dadurch als Haupttäter einen Vorsatz betreffend Hehlerei gehabt habe. Es könne aufgrund des Gesagten und der Schwere der Sorgfaltspflichtverletzungen der Beschuldigten, der Art der Tathandlung und des Nachtatverhaltens zumindest auf Eventualvorsatz der Beschuldigten geschlossen werden.

- 4.5 Mit dem Hinweis, die Beschuldigte beabsichtige, die Vortat (Verkauf der Grundstücke) nur unter dem Aspekt der einfachen (und nicht qualifizierten) ungetreuen Geschäftsbesorgung anzuklagen, verweigere die Staatsanwaltschaft die Beurteilung des vorliegenden Falles unter dem Aspekt des Geldwäschereiverdachts. Indem die Staatsanwaltschaft diesbezüglich ihre Kognition auf Willkür einschränke, begehe sie gegenüber den Beschwerdeführerinnen eine Rechtsverweigerung. Vorliegend komme zudem nicht nur Beihilfe zu Geldwäscherei, sondern die Erfüllung einer eigenständigen Geldwäschereihandlung infrage, was die Staatsanwaltschaft rechtsfehlerhaft übersehen bzw. zu überprüfen unterlassen habe.
- 4.6 Die Staatsanwaltschaft unterstelle den Beschwerdeführerinnen ferner unlautere Anzeigemotive, obwohl die Strafanzeige gegen die Beschuldigte aus sachlichen Motiven erfolgt sei. Insbesondere wolle man den Argumenten weiterer Tatbeteiligter in den Straf- und Zivilverfahren entgegentreten, sie seien arglos gewesen und der Kausalzusammenhang unterbrochen worden, da ihr Verhalten von der Beschuldigten bewilligt worden sei.
- 4.7 Zu guter Letzt übersehe die Staatsanwaltschaft, dass ihre Erwägungen nicht den Eindeutigkeitsstandard erfüllten, welcher für eine Nichtanhandnahme gegeben sein müsste.
5. Die Beschwerdeführerinnen machten in der Strafanzeige primär geltend, die Beschuldigte habe sich der Beihilfe zur Geldwäscherei gemäss Art. 305^{bis} StGB strafbar gemacht. In der Beschwerde führen sie zudem aus, dass das Verhalten der Beschuldigten auch als eigenständige Geldwäschereihandlung infrage komme (act. 1 S. 31).
- 5.1 Zunächst ist fraglich, ob im vorliegenden Verfahren überhaupt eine taugliche Vortat für Geldwäscherei vorliegt.
- 5.1.1 Gemäss Art. 305^{bis} Ziff. 1 StGB macht sich der Geldwäscherei schuldig, wer eine Handlung vornimmt, die geeignet ist, die Ermittlung der Herkunft, die Auffindung oder die Einziehung von Vermögenswerten zu vereiteln, die, wie er weiss oder annehmen muss, aus einem Verbrechen oder aus einem qualifizierten Steuervergehen herrühren. Mit "Verbrechen" nimmt das Gesetz Bezug auf die technische Definition von Art. 10 Abs. 2 StGB. Die Einteilung der Tatbestände erfolgt prinzipiell nach der abstrakten Methode. Gründe des Allgemeinen Teils des StGB für eine Strafmilderung oder -minderung sowie für eine Strafschärfung oder -erhöhung werden nicht berücksichtigt. Allerdings können Qualifikationen des Besonderen Teils die Einteilung verändern (Pieth, Basler Kommentar, 4. A. 2019, Art. 305^{bis} StGB N 13 und 36).
- 5.1.2 Bisher wurde bekanntlich noch nicht rechtskräftig entschieden, ob der Verkauf der Grundstücke an A. _____ eine strafbare Handlung darstellte. Im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Nichtanhandnahme ist jedoch "in dubio pro duriore" von der Hypothese auszugehen, dass H. _____ und J. _____ den Tatbestand der ungetreuen Geschäftsbesorgung erfüllten. Der Verkauf würde jedoch nur dann eine taugliche Vortat i.S.v. Art. 305^{bis} StGB darstellen, wenn dieses Verhalten als qualifizierte ungetreue Geschäftsbesorgung (Art. 158 Ziff. 1 Abs. 3 StGB) beurteilt würde. Aus der Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft sowie der Beschwerde ergibt sich, dass die Beschuldigte beabsichtigt, nur die einfache ungetreue Geschäftsbesorgung (Art. 158 Ziff. 1 Abs. 1 StGB) anzuklagen, welche ein Vergehen ist. Die Beschuldigte führte aus, diese Anklage "in dubio pro duriore" zu erheben und für eine

qualifizierte ungetreue Geschäftsbesorgung keine Anhaltspunkte zu sehen. Es ist somit fraglich, ob eine für die Geldwäscherei taugliche Vortat vorliegt. Diese Frage braucht indes im vorliegenden Verfahren nicht geklärt zu werden, wie im Folgenden zu zeigen ist.

5.2 Geldwäscherei ist nur an Vermögenswerten möglich, welche aus einem Verbrechen oder einem qualifizierten Steuervergehen herrühren. Der Passus "aus einem Verbrechen herrühren" deckt sich nicht ganz mit dem in Art. 70 Abs. 1 StGB verwendeten "durch ein Verbrechen erlangt", jedoch sind sich die Formeln so nahe, dass Art. 305^{bis} StGB mit Hilfe von Art. 70 Abs. 1 StGB ausgelegt wird (vgl. Pieth, a.a.O., Art. 305^{bis} StGB N 27). Demnach ist erforderlich, dass zwischen Anlasstat und erlangtem Vermögensvorteil ein natürlicher Kausalzusammenhang besteht. Ein natürlicher Kausalzusammenhang liegt vor, wenn die Anlasstat eine "conditio sine qua non", d.h. eine notwendige Bedingung für das Erlangen des Vermögensvorteils war. Dabei ist der tatsächlich eingetretene Sachverhalt mit dem hypothetischen Sachverhalt zu vergleichen, wie er sich darstellen würde, wenn die Anlasstat nicht begangen worden wäre respektive wenn sich der Täter rechtmässig verhalten hätte (Scholl, in: Ackermann [Hrsg.], Kommentar Kriminelles Vermögen – Kriminelle Organisation, 2018, Art. 70 StGB N 134).

5.2.1 Das Bundesgericht hatte im Urteil 6B_430/2012 vom 8. Juli 2013 eine dem vorliegenden Fall ähnliche Konstellation einer ungetreuen Geschäftsbesorgung zu beurteilen, in welcher Vermögenswerte zu einem zu tiefen Preis veräussert wurden. Dabei erwog das Bundesgericht was folgt (E. 3.2):

"Die Straftat des Beschwerdegegners X. _____ besteht allerdings nicht darin, dass er überhaupt B. _____ AG-Aktien an die anderen Beschwerdegegner veräusserte. Sie liegt darin, dass er diese Aktien am 25. April 2000 zu einem zu niedrigen Preis verkaufte, nämlich zum Preis von Fr. 10.-- statt Fr. 20.76. Der Vermögenswert, welchen die Beschwerdegegner dank der Straftat des Beschwerdegegners X. _____ erlangten, besteht nicht in den Aktien als solchen, sondern in der Kostenersparnis von Fr. 10.76 pro Aktie. Diese Ersparnis kann nicht durch Einziehung, sondern nur durch staatliche Ersatzforderung abgeschöpft werden. Mit der Festlegung einer Ersatzforderung von Fr. 10.76 pro Aktie wird der Vermögensvorteil, welchen die Beschwerdegegner durch die Straftat des Beschwerdegegners X. _____ erlangten, ausgeglichen."

5.2.2 Vorliegend bezahlte A. _____ für die Grundstücke in I. _____ CHF 16 Mio., was nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen ein zu tiefer Kaufpreis gewesen war, da sie den Wert der Grundstücke mit CHF 20-25 Mio. beziffern. Die ungetreue Geschäftsbesorgung als Anlasstat lag nach ihrer Darstellung demnach in der Vereinbarung eines zu tiefen Kaufpreises und nicht im Verkauf der Grundstücke an und für sich. Der Vermögensvorteil, den A. _____ möglicherweise erlangte, besteht deshalb in Anlehnung an die vorzitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht in den Grundstücken als solchen, sondern in der Kostenersparnis von CHF 4-9 Millionen. Die Vermögenswerte, welche aus der ungetreuen Geschäftsbesorgung "herrühren", sind somit nicht die Grundstücke in I. _____, sondern die Kaufpreisdifferenz. Die Errichtung eines Register-Schuldbriefes an den Grundstücken betrifft folglich keinen Vermögenswert, welcher aus einem Verbrechen herrührte. Eine strafbare Geldwäschereihandlung an den Grundstücken – sei dies als Haupttäter oder Gehilfe – fällt deshalb ausser Betracht.

- 5.2.3 Die Beschuldigte konnte sich mit der Freigabe für die Eintragung der Register-Schuldbriefe somit weder als Haupttäterin noch als Gehilfin der Geldwäscherei gemäss Art. 305^{bis} StGB strafbar machen. Die Nichtanhandnahme erfolgte deshalb selbst dann zu Recht, wenn H._____ und J._____ mit dem Verkauf der Grundstücke eine qualifizierte ungetreue Geschäftsbesorgung begangen haben sollten.
6. Die Beschuldigte hat sich ferner auch nicht der Hehlerei gemäss Art. 160 Ziff. 1 Abs. 1 StGB – sei dies als Haupttäterin oder Gehilfin – strafbar gemacht.
- 6.1 Der Hehlerei macht sich strafbar, wer eine Sache, von der er weiss oder annehmen muss, dass sie ein anderer durch eine strafbare Handlung gegen das Vermögen erlangt hat, erwirbt, sich schenken lässt, zum Pfande nimmt, verheimlicht oder veräussern hilft.
- 6.2 Die vorstehenden Erwägungen zur Geldwäscherei treffen auch auf den Tatbestand der Hehlerei zu: Auch Art. 160 StGB setzt voraus, dass die Sache durch eine Straftat erlangt wurde. Vorliegend bezieht sich der Vorwurf der strafbaren Handlung bei der ungetreuen Geschäftsbesorgung nicht auf den Verkauf der Grundstücke, sondern auf die Vereinbarung eines zu tiefen Kaufpreises, welcher damit erzielt wurde. A._____ hat somit die Grundstücke nicht aufgrund einer strafbaren Handlung gegen das Vermögen erlangt, sondern (möglicherweise) einen Vermögensvorteil aufgrund des zu tiefen Kaufpreises erhalten. Mit der Errichtung von Register-Schuldbriefen an den Grundstücken in I._____ konnten sich A._____ und andere Personen folglich auch nicht der Hehlerei strafbar machen. Entsprechend entfällt die Strafbarkeit der Beschuldigten auch betreffend Hehlerei, sei dies als Haupttäterin oder Gehilfin.
- 6.3 Doch selbst wenn an den Grundstücken in I._____ Hehlerei möglich gewesen wäre, hat sich die Beschuldigte mit der Freigabe zur Pfanderrichtung an den Grundstücken nicht strafbar gemacht.
- 6.3.1 Das strafbare Verhalten zeichnet sich dadurch aus, dass eine der in Art. 160 StGB abschliessend aufgezählten Hehlerhandlungen gegenüber einer Sache begangen wird, die unmittelbar aus einer von einem Dritten begangenen Straftat gegen das Vermögen stammt. Andere Erschwerungen oder Vereitelungen der Wiedererlangungsansprüche des Berechtigten als durch Erwerb, Sich-Schenken-Lassen, Zum-Pfand-Nehmen, Verheimlichen oder Veräussern-Helfen sind nicht erfasst (Weissenberger, Basler Kommentar, 4. A. 2019, Art. 160 StGB N 38).

Die in Art. 160 StGB aufgezählten Tathandlungen sind abgesehen vom Sich-Schenken-Lassen und Zum-Pfande-Nehmen, die lediglich als Beispielfälle des Erwerbes zu betrachten sind, selbständige Tatbestände. Entscheidend für den Erwerb ist, dass der Hehler im Einverständnis mit dem Vortäter an der Sache Gewahrsam und damit eine abgeleitete neue eigene Verfügungsmacht erlangt. Hat der Hehler die Verfügungsmacht über die Sache erlangt, kann er hinsichtlich dieser Sache keine weiteren Hehlereihandlungen mehr begehen, weder durch Verheimlichen noch durch Absatzhilfe. Für die Tatbestandsvariante des Erwerbs muss der Täter Gewahrsam und damit eigene tatsächliche Verfügungsmacht über die Sache erlangen (BGE 128 IV 23 E. 2c). Nur dann verschiebt er die deliktisch erlangte Sache weiter und schafft eine neue, den rechtswidrigen Besitz- und Vermögenszustand perpetuierende Lage.

Die selbständige Verfügungsmacht ist als Zueignung zu verstehen. Der Erwerber muss die Sache ihrem wirtschaftlichen Wert nach übernehmen und über sie verfügen können (Weissenberger, a.a.O., Art. 160 N 44). Die Handlungsvariante der Veräußerungshilfe ist eine Unterstützung des Vortäters durch den Veräußerungshehler und entspricht sachlich einer Teilnahmehandlung, insbesondere einer Gehilfenschaft. Sie ist im Gesetz als täterschaftliche Hehlerei ausgestaltet. Für deren Erfüllung wird jedoch ein "Veräußerungserfolg" vorausgesetzt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6S.249/2005 vom 12. Oktober 2006 E. 1.2).

- 6.3.2 A. _____ hat die Grundstücke in I. _____ mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom tt.mm.2017 erworben, also über 7 Monate bevor er darauf Register-Schuldbriefe errichtete. Mit der Eintragung im Grundbuch hatte A. _____ bereits volle Verfügungsmacht über die Grundstücke erlangt, wobei die Beschuldigte unbestrittenermassen am Erwerb nicht beteiligt war. Weitere Handlungen, mit welchen A. _____ über die Grundstücke verfügte, können deshalb nicht mehr unter den Tatbestand der Hehlerei fallen. Die Pfanderrichtung zugunsten der K. _____ Bank kann folglich keine Hehlerei durch A. _____ mehr darstellen. Entsprechend konnte die Beschuldigte hierzu auch nicht Hilfe leisten.
- 6.3.3 A. _____ hat die Grundstücke zudem nicht veräußert, weshalb auch die Tatbestandsvariante der Veräußerungshilfe nicht zur Anwendung gelangen kann. Gerade in der vorliegenden Konstellation, in welcher eine Pfanderrichtung auf einem Grundstück dessen Finanzierung und/oder Bebauung ermöglichen und nicht dessen Verkauf vorbereiten soll, wird der Wortlaut von Art. 160 StGB übermässig strapaziert, wenn man in der Pfanderrichtung eine Veräußerung sehen wollte. Anders als beim Fahrnispfand geht mit der Pfanderrichtung an Grundstücken auch keine Verfügungsmacht über die Sache einher. Dem "denklogischen" Schluss der Beschwerdeführerinnen, eine Pfanderrichtung sei vorliegend eine Veräußerung, kann somit nicht gefolgt werden. Die Beschuldigte hat deshalb auch die Tatbestandsvariante der Veräußerungshilfe gemäss Art. 160 StGB klarerweise nicht erfüllt.
- 6.3.4 Eine allfällige Hilfe der Beschuldigten zur Pfandnahme durch die K. _____ Bank bzw. deren Mitarbeiter fällt sodann mindestens wegen des fehlenden Vorsatzes ausser Betracht. Die Beschuldigte hatte zum Zeitpunkt der Freigabe der Grundstücke zur Pfanderrichtung keine Informationen, aufgrund derer sie annehmen musste, dass die Exponenten der K. _____ Bank von einer allfälligen ungetreuen Geschäftsbesorgung durch H. _____ und J. _____ und einem allenfalls bösgläubigen Erwerb durch A. _____ wussten bzw. hätten wissen müssen. Dies wird auch von den Beschwerdeführerinnen zu Recht nicht behauptet. Die Beschuldigte musste darum nicht annehmen, dass die Mitarbeiter der K. _____ Bank überhaupt mögliche Täter einer Hehlerei waren, weshalb sie dazu nicht (eventual-) vorsätzlich Hilfe leisten konnte.
- 6.4 Die Beschuldigte hat somit den Tatbestand der Hehlerei klarerweise nicht erfüllt. Es ist entsprechend nicht zu beanstanden, dass die Staatsanwaltschaft das Strafverfahren gegen die Beschuldigte betreffend Hehlerei bzw. Beihilfe dazu nicht an die Hand genommen hat.
7. Die Staatsanwaltschaft hat ausserdem zutreffend erwogen, dass der Beschuldigten ein vorsätzliches Handeln (oder Unterlassen) klarerweise nicht nachgewiesen werden könnte (act. 1/1 E. 19).

- 7.1 Vorsätzlich begeht ein Verbrechen oder Vergehen, wer die Tat mit Wissen und Willen ausführt. Vorsätzlich handelt bereits, wer die Verwirklichung der Tat für möglich hält und in Kauf nimmt (Art. 12 Abs. 2 StGB).

Gemäss Art. 160 Ziff. 1 StGB wird vorausgesetzt, dass der Täter weiss oder annehmen muss, dass die Sache durch eine strafbare Handlung erlangt worden ist. Diese Formulierung ist im Sinne einer Beweisregel gegen naheliegende Ausreden zu verstehen und soll den Rückschluss von der Kenntnis der Verdachtsgründe auf den Willen des Täters, sich über diese hinwegzusetzen, erleichtern. Nach der Rechtsprechung reicht es aus, wenn Verdachtsgründe die Möglichkeit einer strafbaren Vortat nahelegen. Danach genügt die Feststellung, dass der Täter im Sinne einer Parallelwertung in der Laiensphäre die Verdachtsgründe kannte, die ihm die Überzeugung von der deliktischen Herkunft der Sache aufdrängen mussten, und dass er die Tat auch für diesen Fall vornahm (Urteil des Bundesgerichts 6B_292/2019 vom 25. Juni 2019 E. 2.1.3 m.H.).

Nach der bundesgerichtlichen Praxis zu Art. 305^{bis} StGB genügt, ist aber auch erforderlich, dass der Geldwäscher die Umstände kennt, die den Verdacht nahelegen, das Geld stamme aus einer verbrecherischen Vortat. Dabei muss er nicht wissen, dass das Gesetz die entsprechende Qualifikation vornimmt (z.B. Diebstahl, qualifizierte Veruntreuung, Betrug, qualifizierte Betäubungsmitteldelikte), aber er muss die für die Subsumtion erforderlichen Umstände kennen (BGE 119 IV 242 E. 2b).

- 7.2 Damit sich die Beschuldigte der Geldwäscherei oder Hehlerei hätte strafbar machen können, hätte sie wissen oder annehmen müssen, dass (a) die Grundstücke aus einem Verbrechen oder Vergehen herrührten und (b) A._____ die Grundstücke erwarb, obwohl er wusste oder annehmen musste, dass die Grundstücke aus einer solchen Vortat herrührten. Zudem müsste bewiesen werden, dass (c) die Beschuldigte zumindest eventualvorsätzlich eine Geldwäscherei- oder Hehlereihandlung vornehmen bzw. A._____ bei einer solchen helfen wollte. Berücksichtigt man einzig die damals vorliegenden Beweismittel, kann ein solcher Nachweis klarerweise nicht gelingen.

- 7.2.1 Für den Nachweis eines Vorsatzes der Beschuldigten ist wesentlich, dass bis zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt wurde, ob der Verkauf der Grundstücke mit CHF 16 Mio. tatsächlich zu einem untersetzten Preis erfolgte. Der Beschuldigten lagen zum Zeitpunkt der Freigabe der Grundstücke Schätzungen (eingereicht vom dortigen Beschuldigten H._____) vor, welche den Verkaufspreis zumindest nicht als deutlich zu tief erscheinen liessen. In dem von ihm eingereichten Memorandum machte H._____ zudem geltend, dass durchaus versucht worden sei, die Grundstücke zu einem höheren Preis zu verkaufen, hierfür jedoch kein Käufer habe gefunden werden können (vgl. Verfahren 2A 2017 168-169 act. 28/42 ff.). Die von den Beschwerdeführerinnen angeführten Gutachten, welche von einem höheren Wert der Grundstücke ausgehen, lagen der Beschuldigten hingegen noch nicht vor. Die Beschuldigte selbst führte anlässlich ihrer Befragung aus, sie sei nach Kenntnis des Kaufpreises davon ausgegangen (und gehe immer noch aus), dass dieser nicht zu tief gewesen sei (Vi act. 05/01/01/016 f.). Die Beschuldigte erklärte, sie habe die Grundbuchsperrung trotz Kenntnis des ihrer Ansicht angemessenen Kaufpreises errichtet, weil ihr der Inhalt der Geheimhaltungsvereinbarung zwischen A._____ und H._____ bzw. J._____ noch nicht bekannt gewesen sei. Nach dessen Kenntnisnahme habe sie die Grundbuchsperrung

dann aufgehoben (Vi act. 05/01/01/017). Der Beschuldigten kann somit nicht nachgewiesen werden, dass sie im Zeitpunkt der Freigabe der Grundstücke zur Pfanderrichtung annehmen musste, dass die Grundstücke zu einem deutlich zu tiefen Kaufpreis veräussert worden waren.

7.2.2 Die Staatsanwaltschaft führte – nach detaillierter Auseinandersetzung mit den Beweismitteln – ausserdem zutreffend aus, der Beschuldigten könne nicht nachgewiesen werden, dass sie einen Anfangsverdacht gegen A. _____ gehegt habe oder hätte hegen müssen. Die von den Beschwerdeführerinnen dagegen vorgebrachten Einwände ändern nichts an dieser zutreffenden Einschätzung:

7.2.2.1 Anders als bei Fahrnis ist bei Grundstücken die Eigentümerschaft bekannt, weshalb die von den Beschwerdeführerinnen zitierte Rechtsprechung zum Erwerb von gestohlenen oder veruntreuten Luxusgütern nicht unbesehen auf das vorliegende Verfahren übertragen werden kann. A. _____ erwarb vielmehr von der rechtmässigen und aus dem Grundbuch ersichtlichen Eigentümerin Grundstücke, wobei die Eigentümerin von den damals im Handelsregister eingetragenen Organen vertreten und der Verkauf öffentlich beurkundet wurde. Den Verdacht auf eine eventuell deliktische Herkunft der Grundstücke konnte A. _____ deshalb nur schöpfen, soweit der Kaufpreis für ihn erkennbar deutlich zu tief gewesen wäre. Der Beschuldigten lagen am 3. April 2018 jedoch keine Anhaltspunkte vor, dass A. _____ vor dem Grundstückserwerb dessen Unterpreisigkeit erwog. Der Grundstückspreis deckte sich gemäss damaligen Erkenntnissen der Beschuldigten mit den bis dahin bekannten Grundstückspreisschätzungen. Auch wenn diese vom im dortigen Verfahren Beschuldigten H. _____ eingereicht wurden, war für die Beschuldigte somit der Verdacht einer für A. _____ klar erkennbaren Unterpreisigkeit stark relativiert. Vorliegend ist zudem nicht erwiesen, dass die Beschuldigte um das Verwaltungsratsmandat von A. _____ in der ADUR Management AG wusste, aus welchem die Beschwerdeführerinnen erhöhte Kenntnis von A. _____ betreffend die Preise auf dem Immobilienmarkt ableiten wollen. Aufgrund der damals vorliegenden Beweismittel kann der Beschuldigten jedenfalls nicht vorgeworfen werden, sie habe annehmen müssen, dass der Kaufpreis für die Grundstücke für A. _____ derart klar erkennbar zu tief war, dass sich für diesen die Herkunft der Vermögenswerte aus einer strafbaren Handlung aufdrängte.

7.2.2.2 Inwieweit A. _____ vom Streit zwischen den Geschwistern L. _____ und H. _____ Kenntnis hatte, ist vorliegend für die Annahme einer strafrechtlich relevanten Vortat nicht entscheidend. Der Vorwurf an H. _____ und J. _____ betreffend ungetreue Geschäftsbesorgung bezieht sich auf den angeblich unterpreisigen Verkauf der Grundstücke. Ob L. _____ mit dem Verkauf einverstanden war und ob sie hierüber im Streit mit H. _____ lag, ist für die Erfüllung des Tatbestandes hingegen nicht wesentlich, zumal dieser Streit unabhängig von der Höhe des Verkaufspreises bestand. Das Wissen von A. _____ um den Streit zwischen den Geschwistern ist somit nicht geeignet, eine eventualvorsätzliche Inkaufnahme einer Hehlerei- oder Geldwäschereihandlung durch A. _____ nahezulegen.

7.2.2.3 Auch die von den Beschwerdeführerinnen als Beweismittel angerufenen Schriftstücke, in welchen die Beschuldigte selbst von einer offensichtlichen Unterpreisigkeit des Grundstückskaufpreises ausgehe, legen keinen anderen Schluss nahe. Die Beschuldigte durfte sich als

verfahrensleitende Staatsanwältin zwar bereits eine eigene Meinung zum Sachverhalt bilden, sie musste für die Untersuchungsführung jedoch von der Hypothese in der Strafanzeige ausgehen, um die Vorwürfe fundiert zu untersuchen. Da die Strafanzeigstellerin selbst von einer offensichtlichen Unterpreisigkeit sprach, ist nicht zu beanstanden, wenn die Beschuldigte diesen Vorwurf gegenüber H. _____ und anderen Personen vorbrachte, um deren Stellungnahme zum Vorwurf einzuholen. Ebenso war die Einholung eines Bewertungsgutachtens eine notwendige Untersuchungshandlung (zumindest solange keine weiteren Privatgutachten vorlagen) und kein Hinweis, dass die Beschuldigte annahm, für A. _____ sei der zu tiefe Kaufpreis der Grundstücke offensichtlich gewesen.

7.2.2.4 Die Beschwerdeführerinnen monieren weiter, dass die Beschuldigte vor der Freigabe der Grundstücke zur Schuldbrieferrichtung A. _____ hätte befragen und Nachforschungen zum Gespräch zwischen L. _____ und A. _____ anstellen müssen. Sie machen dabei geltend, die Beschuldigte hätte Verdacht schöpfen müssen, wenn sie die entsprechenden Untersuchungshandlungen vorgenommen hätte. Damit strapazieren sie jedoch die Anforderungen an den Eventualvorsatz zu sehr: dieser darf nur aufgrund von Umständen angenommen werden, welche der beschuldigten Person bekannt waren. Eine längere Indizienkette, wie sie von den Beschwerdeführerinnen behauptet wird, lässt jedoch keinen Rückschluss auf ein eventualvorsätzliches Vorgehen zu. Vielmehr könnte daraus höchstens ein fahrlässiges Verhalten abgeleitet werden, welches vorliegend jedoch nicht strafbar wäre.

7.2.2.5 Die Beschwerdeführerinnen behaupten sodann unter Hinweis auf das Urteil des Obergerichts Z2 2021 21, dass die Bösgläubigkeit von A. _____ vom Obergericht bereits festgestellt worden sei. Dies trifft nicht zu. Das angeführte Urteil betraf vorsorgliche Massnahmen im Zivilverfahren, mit dem die Beschwerdeführerinnen eine Rückübertragung der Grundstücke erwirken wollen. Anders als in den strafrechtlichen Verfahren geht es beim zivilrechtlichen Streit um den Umfang der Verfügungsbefugnis der Organe der Beschwerdeführerinnen und die Erkennbarkeit allfälliger Einschränkung derselben für A. _____. Dort galt das Beweismass der Glaubhaftmachung und es stellte sich unter anderem die Frage, ob sich A. _____ beim Vertrauen auf die Verfügungsbefugnis auf den Gutgläubensschutz nach Art. 2 ZGB berufen kann. Das Verfahren Z2 2021 21 befasste sich folglich mit einem ähnlichen Sachverhaltskomplex, erörterte jedoch andere Fragestellungen unter Anwendung eines anderen Beweismasses als die vorliegend zu beurteilende Nichtanhandnahmeverfügung. Zudem stützen sich die Schlussfolgerungen auf Beweismittel, welche der Beschuldigten am 3. April 2018 nicht bekannt waren. Die Erwägungen aus dem Verfahren Z2 2021 21 können deshalb nicht für das vorliegende Verfahren übernommen werden.

7.3 Für eine Strafbarkeit wegen Gehilfenschaft zu Art. 305^{bis} StGB oder Art. 160 StGB hätte die Beschuldigte zudem (Eventual)Vorsatz zur Förderung der Geldwäscherei- oder Hehlerei-handlung von A. _____ haben müssen. Es ist dabei nicht ersichtlich, wie ein solcher Nachweis gelingen soll. Die Berufung der Beschwerdeführerinnen auf das Verhalten der Beschuldigten bei und nach der Aufhebung der Grundbuchsperre taugen jedenfalls nicht als Beweis. Als Staatsanwältin musste die Beschuldigte nicht nur die Interessen der Beschwerdeführerinnen an einer eventuellen Restitution berücksichtigen, sondern auch das Interesse von A. _____ an der Bewirtschaftung der von ihm eventuell rechtmässig erworbenen Grundstücke beachten. Die "Freigabe" zur Eintragung der Grundpfandrechte lässt sich darum mit der Abwägung der vorliegend tangierten Interessen erklären. Dass die Beschuldigte

eine Geldwäscherei- oder Hehlereihandlung fördern wollte, kann ihr bei dieser Ausgangslage nicht nachgewiesen werden. Die von den Beschwerdeführerinnen wiederholt angeführten angeblichen Pflichtverletzungen der Beschuldigten wurden sodann bereits einlässlich in früheren Verfahren diskutiert (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1 B_209/2021 vom 10. August 2021 E. 5.4; Beschluss des Obergerichts Zug BS 2020 74 vom 4. März 2021 E. 5). Auch im vorliegenden Verfahren können diese Umstände nicht als vorsätzliches Fehlverhalten bzw. "Nachtatverhalten" gewertet werden. Es gibt deshalb keine Hinweise, dass die Beschuldigte bei der Freigabe in Erwägung zog, ihr Handeln könnte eine Straftat fördern, oder dass sie diese Konsequenz billigend in Kauf nahm.

- 7.4 Die Staatsanwaltschaft hat deshalb zutreffend erwogen, dass eine Strafbarkeit der Beschuldigten auch deshalb ausser Betracht fällt, weil ihr kein Vorsatz nachgewiesen werden könnte.
8. Die Beschuldigte hat die Straftatbestände der Hehlerei (Art. 160 StGB) und der Geldwäscherei (Art. 305^{bis} StGB) somit klarerweise nicht erfüllt und keine Beihilfe zu diesen Delikten geleistet, weshalb die Nichtanhandnahme der Staatsanwaltschaft zu Recht erfolgte.
9. Die Beschwerde ist somit abzuweisen und die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdeführerinnen in solidarischer Haftbarkeit aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO).

Beschluss

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten dieses Verfahrens betragen

CHF	2'480.00	Gebühren
CHF	20.00	Auslagen
CHF	2'500.00	Total

und werden den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt und mit dem Kostenvorschuss verrechnet.

3. Gegen diesen Entscheid ist die Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 78 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach Art. 95 ff. BGG. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheides und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen.
4. Mitteilung an:
 - Parteien
 - G. _____
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Seite 14/14

Obergericht des Kantons Zug
I. Beschwerdeabteilung

St. Scherer
Abteilungspräsident

J. Berweger
Gerichtsschreiberin

versandt am: