

I. Beschwerdeabteilung

BS 2024 104

Oberrichterin F. Wiget, Abteilungspräsidentin
Oberrichter M. Siegwart
Oberrichter A. Staub
Gerichtsschreiber I. Cathry

Beschluss vom 23. Juli 2025

in Sachen

A._____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,
Beschwerdeführerin,

gegen

Staatsanwaltschaft des Kantons Zug, II. Abteilung, An der Aa 4, Postfach, 6301 Zug,
vertreten durch C._____,
Beschwerdegegnerin,

betreffend

Einstellung

Sachverhalt

- 1.1 Die Geschwister D._____ und E._____ befinden sich seit langem in einem Streit um den Nachlass ihrer Eltern. Die Geschwister sind Eigentümer von je 45 % der Aktien der F._____ AG. Die restlichen 10 % der Aktien sind im Eigentum von G._____, der Tochter von D._____. Die F._____ AG hält ihrerseits alle Aktien der H._____ AG, die wiederum alleinige Aktionärin der A._____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) ist. Bis zum Verkauf am tt.mm.2017 war die H._____ AG Eigentümerin der Liegenschaft a._____ und die Beschwerdeführerin Eigentümerin der Liegenschaft b._____ jeweils in I._____ (ZG) (nachfolgend zusammen: ab._____-Liegenschaften). Die Gültigkeit dieser Grundstückverkäufe ist umstritten. Die F._____ AG ist zudem Alleinaktionärin der J._____ AG und der K._____ AG.
- 1.2 Zwischen D._____ und E._____ wie auch zwischen den involvierten Gesellschaften, Gesellschaftsorganen und weiteren Akteuren waren oder sind zahlreiche Verfahren zivil-, verwaltungs- und strafrechtlicher Natur hängig. Hauptsächlich geht es dabei um die Vorgänge rund um den erwähnten Verkauf der ab._____-Liegenschaften.
- 1.3 Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bilden hingegen die Umstände rund um den Verkauf des Stockwerkeigentumsanteils L._____ (Sonderrecht an der 3,5-Zimmer-Wohnung Nr. _____ im 3. Obergeschoss an der _____-strasse in M._____ (GR)) samt alleinigem und ausschliesslichem Benützungsrcht am Einstellplatz Nr. _____ (nachfolgend: c._____-Liegenschaft) im Jahr 2018. Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom tt.mm.2018 wurde diese Liegenschaft von der Beschwerdeführerin als damalige Alleineigentümerin an N._____ und O._____ (neue Miteigentümer) verkauft. Der Kaufpreis betrug CHF 670'000.00 (davon CHF 635'000.00 für die Wohnung und CHF 35'000.00 für den Einstellplatz; Vi act. 20/1/3-9).
- 2.1 Mit Eingabe vom 24. Juni 2022 erstatte Rechtsanwalt P._____ namens der Beschwerdeführerin Strafanzeige gegen E._____ (nachfolgend: Beschuldigter 1) und Q._____ (nachfolgend: Beschuldigter 2; gemeinsam nachfolgend: Beschuldigte) mit dem Vorwurf, diese hätten als seinerzeitige Verwaltungsräte der Beschwerdeführerin die c._____-Liegenschaft zu einem zu tiefen Preis verkauft und sich damit der ungetreuen Geschäftsbesorgung nach Art. 158 StGB strafbar gemacht (Vi HD 2/1 ff.; Verfahren 2A 2022 97/98).
- 2.2 Am 23. August 2022 verfügte die Staatsanwaltschaft des Kantons Zug die Nichtanhandnahme der vorerwähnten Strafanzeige (Vi HD 6/1/1 ff.). Zur Begründung hielt sie im Wesentlichen Folgendes fest:
 - 2.2.1 Der Strafanzeige lasse sich kein hinreichender Tatverdacht im ausgeführten Sinne bzw. keine Tathandlungen der ungetreuen Geschäftsbesorgung entnehmen. Im Wesentlichen bemängle die Anzeigerstellerin [Beschwerdeführerin] das Nichteinholen einer aktuellen Bewertungsbegutachtung und mache geltend, der beauftragte Makler habe seine eigene, veraltete Verkehrswertschätzung als Richtpreis genommen und sei wohl an einem schnellen Abschluss interessiert gewesen. Damit unterstelle die Beschwerdeführerin dem Makler im Ergebnis, dieser habe die Wohnung bewusst unterpreisig verkauft. Vielmehr liege aber im Hinblick auf den Marktpreis der Wohnung Gegenteiliges nahe: Die Mandatierung eines Maklers

gewährleiste grundsätzlich die Erzielung eines guten Verkaufspreises, dies besonders dann, wenn es sich um einen Makler handle, der die örtlichen Begebenheiten kenne. Der beauftragte Makler habe sein Maklerunternehmen in M. _____ (GR), wo sich die Wohnung befunden habe. Ohne weitere, griffige Verdachtsmomente sei deshalb nicht davon auszugehen bzw. kein Motiv des Maklers erkennbar, weshalb er die Immobilie zu einem zu tiefen Preis hätte verkaufen sollen, zumal die Maklerprovision vom erzielten Verkaufserlös abhängt.

2.2.2 Auch die übrigen Vorbringen in der Strafanzeige vermöchten einen Tatverdacht nicht hinreichend darzulegen: Es sei nicht pflichtwidrig, einen Verkaufspreis bzw. Mindestverkaufspreis anzugeben, und auch nicht, diesen den Bietenden bekanntzugeben. Im Gegenteil könne davon ausgegangen werden, dass die Bekanntgabe der Messlatte geradezu wettbewerbssteigernd sei und einem Bieterverfahren gleichkomme. Unerheblich bzw. zur Beweisführung nicht geeignet sei der von D. _____ "angesetzte" Bekannte, da dieser kein ernsthaftes Kaufinteresse gezeigt habe und lediglich vorgeschoben worden sei. Weitere Kaufinteressen seien offensichtlich keine vorhanden gewesen, dies auch nicht nach einer "Mandatsdauer von R. _____ AG" [Maklerin] von über zwei Monaten.

2.2.3 Ergänzend werde mit Verweis auf eine andere Strafuntersuchung der Staatsanwaltschaft Zug mit dem Aktenzeichen 2A 2017 168/169 sowie auf ein Urteil des Obergerichts Zug vom 16. Februar 2022 geltend gemacht, der Verkauf sei eine ungültige Liquidationshandlung gewesen. Dieser Verweis halte nicht stand. Das Obergericht habe noch nie entschieden, dass der Verkauf der Liegenschaften, die sich in den Gesellschaften der Familienholding befunden hätten, Liquidationshandlungen gewesen seien. Im Entscheid vom 16. Februar 2022 sei es lediglich darum gegangen, ob der Käufer der ab. _____-Liegenschaften davon hätte ausgehen müssen, dass die Verkäufe Liquidationshandlungen gewesen seien.

2.3 In Gutheissung der von der Beschwerdeführerin am 5. September 2022 eingereichten Beschwerde hob das Obergericht des Kantons Zug die Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft mit Beschluss vom 27. Oktober 2023 auf (Vi act. 17/1 ff. und 17/18 ff.; Verfahren BS 2022 69). Zur Begründung führte es im Wesentlichen Folgendes aus:

2.3.1 Der in Frage kommende Straftatbestand der ungetreuen Geschäftsführung wäre eindeutig nicht erfüllt, wenn die Beschuldigten namens der Beschwerdeführerin eine lokale Maklerin mit der einzigen Anweisung beauftragt hätten, die c. _____-Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Eine zusätzliche Pflicht, ein öffentliches Bieterverfahren durchzuführen oder vorab ein "unabhängiges" Bewertungsgutachten einzuholen, habe vorliegend nicht bestanden.

2.3.2 Ob die Beschuldigten mit der Beauftragung einer Maklerin einen Beitrag zur rechtlichen oder faktischen Liquidation der Beschwerdeführerin geleistet hätten, sei sodann irrelevant. Denn wie bereits im Urteil des Obergerichts Zug BS 2019 91 vom 3. September 2020 ausgeführt, sei das Tatbestandselement des Vermögensschadens nicht schon aufgrund der Tatsache des Liegenschaftsverkaufs erfüllt. Erforderlich sei vielmehr ein Verkauf zu ungünstigen Bedingungen mit der Folge eines Vermögensschadens der Beschwerdeführerin. Selbst wenn die c. _____-Liegenschaft das letzte Aktivum der Beschwerdeführerin gewesen sei, begründe deren Verkauf allein noch keinen materiellen Schaden der Beschwerdeführerin. Ein allfälliger immaterieller Schaden genüge für einen strafrechtlichen Vorwurf nicht.

- 2.3.3 Vorliegend sei indes unklar, ob die Beschuldigten die Maklerin (R. _____ AG) damit beauftragt hätten, die c. _____-Liegenschaft zum bestmöglichen Preis zu verkaufen. Vielmehr bestehe ein gewisser Verdacht, dass Nebenabreden zwischen den Beschuldigten und der Maklerin bestanden und die Beschuldigten einen unterpreisigen Verkauf zugunsten eines schnellen Verkaufs jedenfalls in Kauf genommen hätten. Es würden Indizien darauf hindeuten, dass eine Schädigung der Beschwerdeführerin zumindest in Kauf genommen und demnach eine Pflichtverletzung begangen worden sei: Im Mäklervertrag sei als "Richtpreis" für Wohnung und Garagenplatz ein Total von CHF 660'000.00 aufgeführt worden. Dieser Preis habe offensichtlich auf einer von D. _____ früher in Auftrag gegebenen Bewertung der R. _____ AG vom 11. März 2015 beruht. Es bestünde der Verdacht, dass zulasten eines bestmöglichen Preises die üblichen Fristen abgekürzt worden seien und Nebenabreden zum Mäklervertrag bestanden hätten. Das Verhalten der Maklerin weise ebenfalls Auffälligkeiten auf. Sie solle gegenüber S. _____, einem Bekannten von D. _____, telefonisch geäußert haben, das Objekt sei verkauft und die Beurkundung finde am Folgetag statt, obwohl die Beurkundung erst neun Tage später stattgefunden habe. Weiter sei erklärungsbedürftig, weshalb die Käufer CHF 585'000.00 vor Beurkundung des Kaufvertrags bezahlt hätten, dies aber im Kaufvertrag nicht erwähnt worden sei. Hinzu komme der Verdacht, dass T. _____, Verwaltungsrat der R. _____ AG, um die Familienstreitigkeiten hinter der Beschwerdeführerin Bescheid gewusst habe.
- 2.3.4 Nach dem Gesagten liege sachverhaltsmässig und rechtlich gerade kein klarer Fall vor, der es gebieten würde, die Sache nicht an die Hand zu nehmen. Sowohl die erwähnten aktenkundigen Umstände als auch die bis jetzt nicht weiter verifizierten Schilderungen über die von Bekannten von D. _____ geführten Telefonate mit der Maklerin und der Käuferschaft würden über blosser Gerüchte und Vermutungen hinausgehen. Alle diese Umstände liessen den Anfangsverdacht aufkommen, die Beschuldigten könnten zum Zwecke des schnellstmöglichen Verkaufs der c. _____-Liegenschaft eine schadensstiftende (unterpreisige) Veräusserung zumindest in Kauf genommen haben.
- 2.3.5 Mithin sei eine Strafuntersuchung zu eröffnen und durchzuführen. Insbesondere seien die Makler T. _____ und U. _____ von der R. _____ AG sowie die Käufer N. _____ und O. _____ zu befragen. In diesem Zusammenhang werde zu ermitteln sein, ob Nebenabreden zum Mäklervertrag bestanden hätten, die darauf hindeuten könnten, dass nicht der bestmögliche Verkaufspreis, sondern einzig der schnellstmögliche Verkauf angestrebt worden sei und dadurch objektiv ein Vermögensschaden in Form einer Verminderung des Wertes des von den Beschuldigten verwalteten Vermögens eingetreten sei.
- 2.4 Die Staatsanwaltschaft eröffnete daraufhin eine Strafuntersuchung unter der Verfahrensnummer 2A 2023 230/231 und beauftragte am 26. Februar 2024 den Dienst Cyber- und Wirtschaftsdelikte der Zuger Polizei mit der Einvernahme der Makler T. _____ und U. _____ von der R. _____ AG, der Käufer N. _____ und O. _____ sowie allfällig weiterer Personen, die sich im Laufe der Ermittlungen ergäben (Vi act. D 10/1 ff.). Die delegierten Einvernahmen fanden am 21., 22., 23. und 24. Mai 2024 statt (Vi act. D 22/1 ff.).
- 2.5 Mit Schreiben vom 4. Juni 2024 teilte die Staatsanwaltschaft den Beschuldigten sowie der Beschwerdeführerin mit, dass aus ihrer Sicht die Strafuntersuchung abgeschlossen sei und

sie – vorbehältlich der Genehmigung durch die Oberstaatsanwaltschaft – eine Einstellungsverfügung erlassen werde (Vi HD 5/1 f.).

- 2.6 Mit Eingabe vom 1. Juli 2024 nahm Rechtsanwalt B. _____ namens der Beschwerdeführerin Stellung zur beabsichtigten Einstellung des Verfahrens und stellte weitere Beweisanträge (Vi HD 5/14 ff.).
- 2.7 Mit Verfügung vom 3. Oktober 2024 stellte die Staatsanwaltschaft die Strafuntersuchung gegen die Beschuldigten betreffend ungetreue Geschäftsbesorgung ein. Die Verfahrenskosten von CHF 1'646.00 wurden auf die Staatskasse genommen. Des Weiteren wurden der amtliche Verteidiger des Beschuldigten 1 mit CHF 5'681.10 (inkl. MWST) und der amtliche Verteidiger des Beschuldigten 2 mit CHF 6'668.75 (inkl. MWST) aus der Staatskasse entschädigt (act. 1/2).
- 3.1 Mit Eingabe vom 16. Oktober 2024 liess die Beschwerdeführerin eine Beschwerde mit folgenden Anträgen einreichen (act. 1):
 1. Es sei die Einstellungsverfügung der Staatsanwaltschaft des Kantons Zug, Aktenzeichen 2A 2023 230/231 vom 3. Oktober 2024 vollumfänglich aufzuheben.
 2. Es sei die Staatsanwaltschaft des Kantons Zug anzuweisen, die eingestellte Untersuchung vollumfänglich fortzusetzen.
 3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten der Staatskasse.
- 3.2 In der Vernehmlassung vom 28. Oktober 2024 beantragte die Staatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde (act. 4).
- 3.3 Mit Stellungnahme vom 31. Oktober 2024 beantragte der Beschuldigte 1, es sei ihm die amtliche Verteidigung zu gewähren und es sei die Beschwerde abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin (act. 5). Der Beschuldigte 2 liess sich nicht vernehmen.

Erwägungen

1. Gegen Entscheide der Staatsanwaltschaft kann innert 10 Tagen bei der I. Beschwerdeabteilung des Obergerichts Beschwerde geführt werden (Art. 20 Abs. 1 lit. b StPO, Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO, Art. 396 Abs. 1 StPO, § 21 Abs. 1 Bst. b GOG und § 7 Abs. 1 GO OG). Auf die unbestrittenermassen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist mithin einzutreten.

Mit der Beschwerde können Rechtsverletzungen, die unvollständige oder unrichtige Sachverhaltsfeststellung und die Unangemessenheit gerügt werden (Art. 393 Abs. 2 StPO). Die Beschwerdeinstanz entscheidet in einem schriftlichen Verfahren (Art. 397 Abs. 1 StPO). Sie verfügt über volle Kognition (Art. 391 Abs. 1 StPO).

2. Die Staatsanwaltschaft begründete die Einstellung des Verfahrens zusammengefasst wie folgt:

- 2.1 Die Zuger Polizei habe alle im Beschluss des Obergerichts genannten Personen befragt, mithin T._____, Mitglied des Verwaltungsrates der R._____ AG, U._____, in den Jahren 2015-2023 Immobilienmaklerin im 100%-Pensum bei der R._____ AG, sodann einzeln die Käuferschaft N._____ und O._____.
- 2.1.1 T._____ habe ausgesagt, dass es sich beim Richtpreis von CHF 660'000.00 sicher um einen aktuellen Verkaufspreis für eine Wohnung von dieser Grösse und diesem Alter her gehandelt habe. Er habe zwar nicht definitiv gewusst, wer den Richtpreis festgelegt habe. Er habe aber die Marktkonformität des Richtpreises klar bestätigt und die Frage verneint, ob es einen auffälligen Unterschied zwischen Kaufpreis bzw. Richtpreis und Marktwert gegeben habe. Ebenfalls habe er die Frage verneint, ob es eine Anweisung der Verkäuferschaft gegeben habe, die Wohnung unter dem damals herrschenden Marktwert bzw. zum Richtpreis von CHF 660'000.00 und möglichst rasch zu verkaufen. In Bezug auf die Dauer der Mandatsabwicklung gehe er von einem bis sechs Monaten aus.
- 2.1.2 U._____ habe ausgesagt, es habe sich um einen normalen Auftrag gehandelt. Die Anweisung der Auftraggeber sei gewesen, die Wohnung dem Meistbietenden zu verkaufen. Auch sie habe den Richtpreis von CHF 660'000.00 als marktkonform bezeichnet. Die Frage weshalb der Verkauf relativ rasch abgewickelt worden bzw. der Kaufpreis innert 53 Tagen bereits bezahlt gewesen sei, habe U._____ nicht beantworten können. Sie habe zwar nicht bestritten, S._____ gesagt zu haben, die Wohnung sei bereits verkauft und es würde am Folgetag des Anrufs zur Eigentumsübertragung kommen. Für sie, d.h. die R._____ AG, sei eine Wohnung aber vergeben, wenn es einen Beurkundungstermin gebe. Die Frage, ob es möglicherweise einzig darum gegangen sei, die Wohnung ohne grossen Aufwand möglichst rasch zu verkaufen und damit möglichst rasch Provisionen einzukassieren, habe sie verneint.
- 2.1.3 N._____ habe ausgeführt, es sei ein Versehen der Bank gewesen, dass die Zahlung über CHF 585'000.00 bereits vor der Beurkundung des Kaufvertrags geleistet worden sei. Ursprünglich sei vorgesehen gewesen, dass die Eigentumsübertragung eine Woche früher stattfinde, was dann aber kurzfristig verschoben worden sei. Die Wohnung sei schon 50 Jahre alt gewesen und so hätten sie [er und seine Ehefrau] auch damit gerechnet, dass das Haus Alterserscheinungen habe. Den Kaufpreis hätten sie mit anderen Marktdaten verglichen. Seit Februar 2018 hätten sie Wohnungen angeschaut und gewusst, wieviel Wohnungen in diesem Segment und mit diesem Alter kosten würden. M._____ habe damals viele alte Wohnungen gehabt. Die Wohnung, die sie gekauft hätten, sei die teuerste Wohnung gewesen, die sie in Betracht gezogen hätten. Sie hätten mit Sanierungskosten von mindestens CHF 150'000.00 gerechnet, was für sie hoch gewesen sei, und im Erneuerungsfonds der Liegenschaft habe es fast kein Geld drin gehabt.
- 2.1.4 O._____ habe ebenfalls bestätigt, dass die Bank den Kaufpreis versehentlich bereits vor der Beurkundung überwiesen habe. Der Zustand des Hauses habe erahnen lassen, dass Renovationen anstehen würden. Sie hätten die ortsüblichen Preise gekannt, da sie bereits auf der Suche nach anderen Objekten gewesen seien. Diese seien jeweils günstiger gewesen. Der Kaufpreis für die c._____ -Liegenschaft habe sie als "marktkonform bis eher teuer" bezeichnet, zumal der Investitionsfonds tief gewesen sei.

- 2.2 Unter Berücksichtigung der Aussagen der Befragten, wobei kein Anlass bestehe, an deren Glaubhaftigkeit zu zweifeln, sowie unter Einbezug der Erwägungen zweier Zivilgerichte [betreffend von der Beschwerdeführerin beantragte vorsorgliche Massnahmen im Rahmen einer Grundbuchberichtigungsklage gegen die Käufer der c. _____-Liegenschaft] sei in strafrechtlicher Hinsicht mit hinreichender Eindeutigkeit festzustellen, dass die objektiven Tatbestandselemente der ungetreuen Geschäftsbesorgung bzw. Pflichtverletzung mit Schadensfolge zum Nachteil der Beschwerdeführerin in keiner Weise erfüllt seien. Der Anfangsverdacht, die Beschuldigten hätten zum Zwecke des schnellstmöglichen Verkaufs der c. _____-Liegenschaft eine schadensstiftende bzw. unterpreisige Veräusserung zumindest in Kauf genommen, habe sich damit nicht erhärtet.

Es deute nichts darauf hin, dass Nebenabreden zum Mäklervertrag bestanden hätten. Im Gegenteil sei es erstellt, dass auch die Umstände kaufpreisrelevant gewesen seien (offensichtlich erhöhter Renovationsbedarf der c. _____-Liegenschaft bei schwach besetztem Investitionsfonds). Vor diesem Hintergrund bzw. bei diesem klaren Ermittlungsergebnis seien die Beweisanträge der Beschwerdeführerin auf Durchführung weiterer Einvernahmen, Edition von Korrespondenzen, textlicher Kommunikation und Aufzeichnungen zwischen den Beschuldigten, der R. _____ AG bzw. N. _____ und O. _____ betreffend Anbahnung und Vollzug des Verkaufs der c. _____-Liegenschaft sowie das Einholen eines Gutachtens bezüglich Marktwert derselben im Zeitpunkt des Verkaufs ohne Weiterungen als obsolet zu bezeichnen. Eine theoretische Wahrscheinlichkeit, dass die Beweisanträge zu einem anderen Ermittlungsergebnis führen könnten, sei eindeutig zu verneinen.

3. Die Beschwerdeführerin wendet dagegen – zusammengefasst – Folgendes ein (act. 1 Rz 4 ff.):
- 3.1 Hervorzuheben sei, dass die Staatsanwaltschaft keinerlei Bezug zur (mutmasslich) widerrechtlichen Liquidationsstrategie der Beschuldigten hergestellt habe. Es bestehe der dringende Verdacht, dass die Beschuldigten ab Sommer 2015 auf die widerrechtliche Liquidation der F. _____ Gruppe hingewirkt hätten, so namentlich auch durch die (mutmasslich widerrechtliche) Veräusserung der ab. _____-Liegenschaften im mm.2017, wie auch das (mutmasslich widerrechtliche) Entziehen praktisch sämtlichen Vermögens der F. _____ Gruppe zu einem Treuhänder unter dem (unrichtigen) Titel "Escrow". Die vorliegend in Frage stehende (mutmasslich deliktische) Veräusserung der c. _____-Liegenschaft sei vor diesem Hintergrund nichts Anderes als ein weiterer Mosaikstein des Gesamtverhaltens der Beschuldigten. Dazu finde sich in der Einstellungsverfügung jedoch kein einziges Wort. Die (mutmasslich) widerrechtliche Liquidation sei bei alledem jedoch unter dem Titel der Pflichtwidrigkeit im Hinblick auf den Tatbestand der ungetreuen Geschäftsbesorgung durchaus von Relevanz.
- 3.2 Die Untersuchung sei zudem offensichtlich noch nicht abgeschlossen und die Staatsanwaltschaft habe die folgenden Beweisanträge zu Unrecht abgelehnt:
- 3.2.1 Die Staatsanwaltschaft habe es unterlassen, die Beschuldigten zu befragen, obschon es sich hierbei um die zentrale Pflicht der Staatsanwaltschaft handle. Sie, die Beschwerdeführerin, habe die Staatsanwaltschaft vor der Einstellung darauf hingewiesen und um Befragung er-

sucht. Der Grund für die Unterlassung werde in der Einstellungsverfügung nicht benannt. Mangels Begründung für das Vorgehen werde zugleich die Begründungspflicht verletzt. Vor diesem Hintergrund sei es auch unhaltbar, wenn die Staatsanwaltschaft – ohne jede Erwägung und Begründung zur unterlassenen Einvernahme der Beschuldigten – zur Überzeugung gelange, dass sich gewisse Tatbestandsvoraussetzungen nicht nachweisen liessen.

3.2.2 Des Weiteren habe es die Staatsanwaltschaft unterlassen, eine Bewertung zu veranlassen. Beim Wert der c. _____-Liegenschaft handle es sich um die zentrale Frage der Strafuntersuchung. Die Staatsanwaltschaft habe im Hinblick auf den Wert lediglich erwogen, es sei als erstellt zu betrachten, dass kaufpreisrelevant auch die Umstände gewesen seien, wonach die Liegenschaft offensichtlich einen erhöhten Renovationsbedarf aufgewiesen habe und der Investitionsfonds schwach besetzt gewesen sei. Damit stelle die Staatsanwaltschaft den Sachverhalt unrichtig fest. Die Staatsanwaltschaft irre, wenn sie den Wert der Wohnung mit dem erzielten Kaufpreis gleichsetze. Weiter verletze die Staatsanwaltschaft die Begründungspflicht, wenn sie ohne Konkretisierung Erwägungen zum Kaufpreis treffe und schlicht in allgemeiner Hinsicht die "Kaufpreisrelevanz" erwäge. Konkrete Angaben zum Wert der Wohnung liessen sich der Verfügung jedenfalls nicht entnehmen. Auch der Umstand, dass die involvierten Makler vereinzelt den erzielten Kaufpreis als marktkonform bezeichnet hätten, ändere daran nichts. Es liege auf der Hand, dass die Ausführungen der involvierten Makler mit Vorsicht zu geniessen seien, könne doch nicht ausgeschlossen werden, dass sie in deliktisches Verhalten involviert gewesen oder aber ihnen jedenfalls zivilrechtliche Pflichtverletzungen vorzuwerfen seien. Zudem begründe die Staatsanwaltschaft ihr Vorgehen unter anderem auch mit den Erkenntnissen der Zivilgerichte des Kantons Graubünden. Sie übersehe dabei indes, dass es sich bei den in Frage stehenden Verfahren um summarische Verfahren mit Beweismittelbeschränkung gehandelt habe. Des Weiteren sei der Verkaufspreis praktisch identisch gewesen mit demjenigen Wert, den der Makler rund 3,5 Jahre vor dem Verkauf geschätzt habe. Die Behörden im Kanton Graubünden seien zwischen 2010 und 2024 von einer Preissteigerung von insgesamt rund 92 % ausgegangen, was einer jährlichen Preissteigerung von rund 7 % entspreche. Hinzukomme, dass am 1. Januar 2016 die sogenannte Zweitwohnungsinitiative in Kraft getreten sei, die zu einer markanten Preissteigerung bei bestehenden Zweitwohnungen geführt habe. Die Beschuldigten hätten dieses (Preis-)Potenzial augenscheinlich nicht ausgeschöpft. Schliesslich ver falle die Staatsanwaltschaft in Willkür, wenn sie sich alleine gestützt auf die Akten letztlich anmasse, selbst den Wert der Wohnung beurteilen zu können. Indem die Staatsanwaltschaft den Beweisantrag ablehne, verletze sie damit insbesondere auch das rechtliche Gehör und das Recht auf Beweis der Beschwerdeführerin. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs er gebe sich auch daraus, dass es die Staatsanwaltschaft unterlasse, ihre diesbezüglichen Überlegungen zu begründen.

3.2.3 Ebenfalls habe es die Staatsanwaltschaft unterlassen, Unterlagen bei den involvierten Maklern zu beschlagnahmen. Dabei sollte die Kommunikation zwischen den Beteiligten Aufschluss darüber geben, ob und was die Beteiligten konkret beabsichtigt hätten, so insbesondere, ob die Beschuldigten einen maximalen Kaufpreis angestrebt hätten, und ob die Makler verkaufsfördernde Massnahmen umgesetzt hätten und, wenn nicht, warum diese unterlassen worden seien.

3.2.4 Auch habe es die Staatsanwaltschaft unterlassen, V. _____ (beurkundender Grundbuchverwalter) zu befragen. Denn das Obergericht des Kantons Zug habe es als auffällig und er-

klärungsbedürftig erachtet, dass die Käuferschaft einen Grossteil des Kaufpreises vor der Eigentumsübertragung bezahlt habe und dies im Kaufvertrag nicht entsprechend abgebildet worden sei. Die Vermutung liege nahe, dass das Grundbuchamt M. _____ Kenntnis von dieser vorzeitigen Zahlung gehabt habe und daher Ausführungen machen könne, weshalb diese vorzeitige Kaufpreiszahlung keine Erwähnung im Kaufvertrag gefunden habe.

3.2.5 Ferner habe es die Staatsanwaltschaft unterlassen, D. _____ zu den Kenntnissen des Maklers über die Streitigkeiten innerhalb des Aktionariats der Beschwerdeführerin zu befragen, zumal das Obergericht des Kantons Zug erwogen habe, dass es sich hierbei um ein massgebliches Indiz für eine Nebenabsprache gehandelt haben könnte.

4. Die Staatsanwaltschaft verfügt die vollständige oder teilweise Einstellung des Verfahrens, wenn kein Straftatbestand erfüllt oder kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt (Art. 319 Abs. 1 lit. a und b StPO).

4.1 Der Entscheid über die Einstellung des Verfahrens richtet sich nach dem aus dem Legalitätsprinzip fließenden Grundsatz "in dubio pro durore" (vgl. Art. 5 Abs. 1 BV und Art. 2 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 319 Abs. 1 StPO und Art. 324 Abs. 1 StPO). Danach darf eine Einstellung durch die Staatsanwaltschaft nur bei klarer Straflosigkeit, namentlich fehlendem Tatverdacht, bzw. offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen verfügt werden. Ist eine Verurteilung wahrscheinlicher als ein Freispruch, ist, sofern die Erledigung mit einem Strafbefehl nicht in Frage kommt, Anklage zu erheben. Dasselbe gilt in der Regel, wenn ein Freispruch ebenso wahrscheinlich wie eine Verurteilung erscheint. Der Grundsatz, dass im Zweifelsfall nicht eingestellt werden darf, ist unter Würdigung der im Einzelfall gegebenen Umstände anzuwenden. Bei zweifelhafter Beweis- bzw. Rechtslage hat mithin nicht die Untersuchungs- oder Anklagebehörde über die Stichhaltigkeit des strafrechtlichen Vorwurfs zu entscheiden, sondern das für die materielle Beurteilung zuständige Gericht. Jedoch sind Sachverhaltsfeststellungen unter Berücksichtigung des Grundsatzes "in dubio pro durore" auch bei Einstellungen zulässig, soweit gewisse Tatsachen "klar" bzw. "zweifelsfrei" feststehen, so dass im Fall einer Anklage mit grosser Wahrscheinlichkeit keine abweichende Würdigung zu erwarten ist. Der Staatsanwaltschaft ist es mithin nur bei unklarer Beweislage untersagt, der gerichtlichen Beweiswürdigung vorzugreifen. Im Rahmen von Art. 319 Abs. 1 lit. b und c StPO sind Sachverhaltsfeststellungen der Staatsanwaltschaft in der Regel gar notwendig. Auch insoweit gilt aber, dass der rechtlichen Würdigung der Sachverhalt "in dubio pro durore", d.h. der klar erstellte Sachverhalt, zugrunde gelegt werden muss. Der Grundsatz, dass im Zweifel nicht eingestellt werden darf, ist auch bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen zu beachten. Den kantonalen Instanzen steht bei der Überprüfung von Einstellungsverfügungen ein gewisser Spielraum des Ermessens zu (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1; 138 IV 186 E. 4.1; Urteil des Bundesgerichts 6B_1195/2019 vom 28. April 2019 E. 3.1 m.H.).

4.2 Die Klärung des Sachverhalts ist dabei Aufgabe der Staatsanwaltschaft. Die Strafbehörden haben von Amtes wegen alle für die Beurteilung der Tat und der beschuldigten Person bedeutsamen Tatsachen abzuklären (Art. 6 Abs. 1 StPO). Sie untersuchen die belastenden und entlastenden Umstände mit gleicher Sorgfalt (Art. 6 Abs. 2 StPO). Sie setzen zur Wahrheitsfindung alle nach dem Stand von Wissenschaft und Erfahrung geeigneten Beweismittel ein, die rechtlich zulässig sind (Art. 139 Abs. 1 StPO). Zur Ermittlung der Wahrheit haben sie von

den bestmöglichen Beweismitteln Gebrauch zu machen (Wohlers, in: Donatsch und andere [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. A. 2020, Art. 6 StPO N 9).

- 4.3 Die Staatsanwaltschaft wurde vom Obergericht mit Beschluss vom 27. Oktober 2023 – wie erwähnt – angewiesen, zu untersuchen, ob Nebenabreden zum Mäklervertrag bestanden hätten, die darauf hindeuten könnten, dass nicht der bestmögliche Verkaufspreis, sondern einzig der schnellstmögliche Verkauf angestrebt worden sei und dadurch objektiv ein Vermögensschaden in Form einer Verminderung des Werts des von den Beschuldigten verwalteten Vermögens eingetreten sei.
- 4.4 Die Staatsanwaltschaft hat in diesem Zusammenhang dem Dienst Cyber- und Wirtschaftsdelikte der Zuger Polizei am 26. Februar 2024 einen Ermittlungsauftrag erteilt (vgl. Sachverhalt Ziff. 2.4), welcher mit Rapport vom 9. Juli 2024 abgeschlossen wurde (Vi act. 10/7 ff.). Daher ist im Folgenden zu prüfen, ob die von der Staatsanwaltschaft ergänzend durchgeführten Untersuchungshandlungen ausreichend waren, um den von der Beschwerdeführerin in ihrer Strafanzeige vorgebrachten Vorwurf der ungetreuen Geschäftsbesorgung (Art. 158 Ziff. 1 StGB) gegen die Beschuldigten rechtsgenügend abzuklären, und sie aufgrund des Untersuchungsergebnisses die Strafuntersuchung einstellen durfte.
5. Zunächst ist der Beschwerdeführerin in Bezug auf ihren Vorwurf, die Staatsanwaltschaft habe keinerlei Bezug zur "(mutmasslich) widerrechtliche[n] Liquidationsstrategie der Beschuldigten" hergestellt (vgl. E. 3.1 oben), Folgendes entgegenzuhalten:

Das Obergericht Zug hielt im Rahmen des vorliegenden Verfahrenskomplexes bereits fest, dass die allfällige "faktische Liquidation" der F. _____ AG und/oder von deren Tochter- und Enkelinnengesellschaften für sich allein keine strafbare (Vorbereitungs-)Handlung darstellte. Auf die entsprechende Erwägung kann verwiesen werden (vgl. Urteil des Obergerichts Zug BS 2022 11 vom 13. Dezember 2023 E. 9 in fine). Die Beschwerdeführerin begründet in ihrer Beschwerde nirgends, inwiefern die Liquidation als solche einen Vermögensschaden bewirkt haben beziehungsweise eine strafbare Handlung gewesen sein soll. Folglich ist nicht weiter darauf einzugehen.

6. Sodann ist zu prüfen, ob die Staatsanwaltschaft zu Recht zum Ergebnis gelangt ist, der Anfangsverdacht, die Beschuldigten hätten zum Zwecke des schnellstmöglichen Verkaufs der c. _____-Liegenschaft eine schadensstiftende bzw. unterpreisige Veräusserung zumindest in Kauf genommen, habe sich nicht erhärtet.
- 6.1 Dazu ist einleitend festzuhalten, dass die Staatsanwaltschaft entsprechend der Weisung des Obergerichts sowohl die Makler T. _____ und U. _____ von der R. _____ AG als auch die Käufer der c. _____-Liegenschaft N. _____ und O. _____ einvernehmen liess.
- 6.2 Die Befragungen der Makler ergaben in Bezug auf den für den Verkauf festgelegten Richtpreis von CHF 660'000.00 für die c. _____-Liegenschaft übereinstimmend, dass dieser zum damaligen Zeitpunkt marktkonform war. So führte T. _____ auf die Frage, ob der Richtpreis für die c. _____-Liegenschaft im Hinblick auf die damalige Marktsituation in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2018 marktkonform oder möglicherweise zu tief oder zu

hoch angesetzt gewesen sei, aus, "der war marktkonform" (vgl. Vi act. 22/3 Frage 23). Weiter hielt er fest, dass der Richtpreis im Betrag von CHF 660'000.00 zu dieser Zeit "sicher ein aktueller Verkaufspreis für eine Wohnung dieser Grösse und vom Alter her" gewesen sei (Vi act. 22/3 Frage 22). Diese Aussagen wurden von der für den Verkauf zuständigen Maklerin U. _____ bestätigt (Vi act. 22/97 Frage 18; Vi act. 22/99 Frage 31). Der Kaufpreis für die c. _____-Liegenschaft wurde zudem auch von den Käufern, die seit Februar 2018 nach einem Objekt in M. _____ Ausschau hielten und aufgrund von Vergleichen von Objekten den Marktwert einer Wohnung in dem betreffenden Segment und entsprechendem Alter erahnen konnten, nicht in Zweifel gezogen bzw. gar als "eher teuer" eingestuft (vgl. Vi act. 22/109 Frage 28; Vi act. 22/120 Frage 29). Zudem muss aufgrund der plausiblen Aussagen der Käufer davon ausgegangen werden, dass das Kaufobjekt in einem schlechten Zustand war ("zog es rein", "Man sieht die Armierungseisen"; Vi act. 22/120 Frage 23). Die Befragungen der Makler ergaben sodann auch keine Anzeichen von Nebenabreden zum Mäklervertrag zwischen der Beschwerdeführerin bzw. den Beschuldigten und der R. _____ AG. So führte T. _____ auf die Frage, ob es irgendwelche Anweisungen oder Vorgaben seitens der Verkäuferschaft gegeben habe, die in Bezug auf die Veräusserung der c. _____-Liegenschaft zu befolgen gewesen seien, aus, "Ja den bestmöglichen Preis zu erzielen. Was auch in unserem Interesse ist" (Vi act. 22/3 Frage 17). Auch diese Aussage wurde von U. _____ bestätigt. So sagte sie in Bezug auf Anweisungen oder Vorgaben der Verkäuferschaft aus, dass "wir [die c. _____-Liegenschaft] dem Meistbietenden verkaufen" (Vi act. 22/97 Frage 14). Auf die Dauer des Verkaufsprozesses (es dauerte 53 Tage zwischen erster Insertion und dem Verkauf) angesprochen, sagte T. _____ aus, dass er in der Regel mit einer Vermarktungsdauer von einem bis sechs Monaten rechne (Vi act. 22/4 Frage 32).

- 6.3 Dass nun die Staatsanwaltschaft gestützt auf diese übereinstimmenden und plausiblen Aussagen zum Schluss gelangt ist, die objektiven Tatbestandselemente der ungetreuen Geschäftsbesorgung bzw. die Pflichtverletzung mit Schadensfolge zum Nachteil der Anzeigerstatterin (Beschwerdeführerin) aufgrund des Verkaufs der c. _____-Liegenschaft seien in keiner Weise erfüllt, ist nicht zu bemängeln. Denn wie sich aus den Befragungen der Makler einerseits ergab, bestand deren Auftrag darin, den bestmöglichen Preis für die c. _____-Liegenschaft zu erzielen, und stellte andererseits der Richtpreis von CHF 660'000.00 für die c. _____-Liegenschaft im Zeitpunkt des Verkaufs einen marktkonformen Preis dar. Dabei ist zu berücksichtigen, dass T. _____ von der R. _____ AG die Kompetenz durchaus zukam, die Marktkonformität des Richtpreises zu beurteilen, handelt es sich bei ihm doch um einen Immobilienmakler mit mehr als 30 Jahren Berufserfahrung, der auch als SVIT Bewerter Schätzungen von Liegenschaften vornimmt (Vi act. 22/2 Frage 3). Da die R. _____ AG zudem die Verwalterin des Gebäudes ist, worin sich die c. _____-Liegenschaft befindet, war ihm auch der Zustand der Liegenschaft und damit der Renovationsbedarf bekannt. T. _____ verfügte dementsprechend über die notwendigen Fähigkeiten und Kenntnisse, um den Wert der c. _____-Liegenschaft einzuschätzen. In dieser Hinsicht ist anzumerken, dass die Beschwerdeführerin die Fähigkeiten von T. _____ als Liegenschaftsbewerter auch nicht in Abrede stellt, stützt sie sich doch selbst für ihre Argumentation auf eine von ihm vorgenommene Bewertung aus dem Jahr 2015 (vgl. act. 1 Rz 12 Spiegelstrich 5; Vi act. 20-1-27).

- 6.4 Anzeichen oder Gründe, um an der Glaubhaftigkeit der Befragten zu zweifeln, bestehen – wie die Staatsanwaltschaft zutreffend festhielt – keine. Die Beschwerdeführerin bringt zwar vor, die Aussagen von T. _____ und U. _____ seien mit Vorsicht zu geniessen, da ein deliktisches Verhalten oder eine zivilrechtliche Pflichtverletzung nicht auszuschliessen sei (vgl. act. 1 Rz 12 Spiegelstrich 3). Dabei handelt es sich aber lediglich um unbelegte Mutmassungen. Konkrete Anhaltspunkte für solche Verfehlungen legt sie weder dar, noch sind solche ersichtlich. Im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, weshalb der Verkaufspreis, der letztlich auf dem Markt erzielt wurde, deutlich zu tief hätte sein sollen, wie von der Beschwerdeführerin in ihrer Anzeige vorgebracht wird (die Beschwerdeführerin geht von einem Wert "auf dem Markt" von CHF 976'000.00 aus; vgl. Vi act. 2-1-2 Rz 8 f.). Denn wäre dem so gewesen, hätte es sich beim (Richt-)Preis von CHF 660'000.00 für die c. _____-Liegenschaft um ein "Schnäppchen" handeln müssen und es wäre davon auszugehen gewesen, dass sich innerhalb von zwei Wochen deutlich mehr als zwei Kaufinteressenten bei der Maklerin gemeldet hätten (vgl. Vi HD 2-1-4 lit. e). Dies war jedoch nicht der Fall.
- 6.5 Abgesehen davon, dass die Marktkonformität des Kaufpreises – wie eben dargelegt – erstellt ist, ist auch mehr als fraglich, welchen Nutzen eine Verkehrswertschätzung (wie von der Beschwerdeführerin beantragt) zu bringen vermöchte. Zum einen führt eine solche üblicherweise zu einer (allenfalls erheblichen) Wertspanne und zum anderen fand der Verkauf vor der Renovation der Wohnung und vor fast 7 Jahren statt (November 2018), was die Begutachtung erheblich erschweren dürfte.
- 6.6 Indem die c. _____-Liegenschaft zu einem Preis von CHF 670'000.00 und somit über dem marktkonformen Richtpreis von CHF 660'000.00 veräussert wurde, ist ein Vermögensschaden zu verneinen. Da im Weiteren der Auftrag an die Makler darin bestand, den bestmöglichen Preis zu erzielen, ist auch keine Pflichtverletzung der Beschuldigten ersichtlich, zumal vorliegend weder eine Pflicht zur Durchführung eines öffentlichen Bieterverfahrens noch zur Einholung eines unabhängigen Bewertungsgutachtens bestand (vgl. Beschluss des Obergerichts Zug BS 2022 69 vom 27. Oktober 2023 E. 5).
- 6.7 Nach dem Gesagten kann ein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschuldigten gestützt auf die vorgenommenen Untersuchungshandlungen der Staatsanwaltschaft mit der für eine Einstellung der Strafuntersuchung notwendigen Klarheit verneint werden. Es kann jedenfalls nicht gesagt werden, dass eine Verurteilung ebenso wahrscheinlich wie ein Freispruch erscheint. Weder bestehen Anzeichen, dass die Beschwerdeführerin einen Vermögensschaden erlitten hat, noch dass die Beschuldigten einen solchen in Kauf nahmen, noch dass sie ihre Pflichten als Organe der Beschwerdeführerin verletzt haben. Es ist kein Tatverdacht einer ungetreuen Geschäftsbesorgung erhärtet, welcher eine Anklage rechtfertigen würde.

Bei diesem klaren Ermittlungsergebnis ist auch nicht zu bemängeln, dass die Staatsanwaltschaft auf die Abnahme der von der Beschwerdeführerin beantragten Beweise (vgl. E. 3.2 oben) verzichtet hat. Denn über Tatsachen, die unerheblich, offenkundig, der Strafbehörde bekannt oder bereits rechtsgenügend erwiesen sind, wird nicht Beweis geführt und die Strafbehörden können ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Abnahme weiterer Beweise verzichten, wenn sie in vorweggenommener (antizipierter) Beweiswürdigung annehmen können, ihre Überzeugung werde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (vgl. BGE 147 IV 534 E. 2.5.1).

7. Die Beschwerdeführerin hat denn auch nichts in ihrer Beschwerde vorgebracht, was an diesem klaren Ergebnis etwas ändern würde.
- 7.1 Die c. _____-Liegenschaft wurde zu einem Preis von CHF 670'000.00 verkauft. Die Beschwerdeführerin macht nun geltend, das Obergericht habe [in seinem Beschluss vom 27. Oktober 2023] erwogen, es bestünde der Verdacht, dass kein maximaler Verkaufspreis betreffend die c. _____-Liegenschaft angestrebt worden sei und Nebenabreden zwischen dem Makler und den Beschuldigten bestanden hätten. Die Befragung der Makler habe ergeben, dass diese nicht bestrebt gewesen seien, den bestmöglichen Preis sondern den zwischen Verkäuferschaft und Makler festgelegten Preis zu erzielen, und weitere Angebote ignoriert hätten, nachdem ein interessierter Käufer gefunden worden wäre.

Wie sich aus den Befragungen ergeben hat, handelte es sich beim Verkaufspreis für die c. _____-Liegenschaft um einen marktkonformen Preis. Und selbst wenn die Behauptung der Beschwerdeführerin zutreffend sein sollte, dass die Makler nicht bestrebt gewesen seien, den bestmöglichen Preis zu erzielen, so ist nicht ersichtlich, inwiefern die Handlungen der Makler den Beschuldigten angelastet oder das Wissen angerechnet werden könnten. Denn die Beschuldigten wandten sich für den Verkauf an die R. _____ AG als lokale Maklerin und erteilten dieser die Anweisung, den bestmöglichen Preis zu erzielen (Vi act. 22/3 Frage 17; Vi act. 22/97 Frage 14). Anhaltspunkte für Nebenabreden bestehen keine. Im Übrigen gibt es auch keine Hinweise dafür, dass U. _____ die Beschuldigten informierte, nachdem sich S. _____ bei ihr mit einem besseren Angebot gemeldet hatte. So führte U. _____ bei ihrer Befragung aus, sie gehe nicht auf weitere Angebote ein, wenn eine Zusage der Käufer- und Verkäuferschaft sowie ein Beurkundungstermin bestünden (vgl. Vi act. 22/101 Frage 53). Da vorliegend sowohl die Zusage der Käufer- und Verkäuferschaft sowie der Beurkundungstermin vorlagen, ist davon auszugehen, dass sie die Beschuldigten gar nicht über ihr Telefonat mit S. _____ informierte.

- 7.2 Weiter kritisiert die Beschwerdeführerin die Vermarktungsdauer als auffällig. Denn das Obergericht habe erwogen, dass die Vermarktungsdauer kurz gewesen sei und auch dies ein Indiz dafür sein könne, dass es der Verkäuferschaft nicht um die Erzielung eines maximalen Verkaufspreises gegangen sei. Zwischen erstmaliger Publikation der Wohnung (17. September 2018) und Fixierung der Käuferschaft sei kein Monat vergangen. Dass eine blosser Vermarktungsdauer von weniger als einem Monat nicht zu einem maximalen Verkaufspreis führe, bedürfe keiner weiteren Erläuterung.

Bei diesem Vorwurf der Beschwerdeführerin handelt es sich um eine – unbelegte – Mutmassung. Ein zeitlicher Richtwert für den Abschluss eines Grundstückkaufvertrags besteht nicht. Wenn sich Verkäufer und Käufer über die wesentlichen Vertragsbedingungen einig sind, kann die Abwicklung zügig vorgenommen werden. Die Verkäuferin, die – wie vorliegend die Beschwerdeführerin – inserieren lässt, ist sich über die wesentlichen Vertragsbedingungen im Klaren, kennt sie doch das Objekt sowie den zu erzielenden Preis. Auf der anderen Seite kann auch ein Käufer, der sich intensiv mit dem Kauf einer Liegenschaft auseinandersetzt, schnell zu einer Entscheidung gelangen. Dies war im Fall der c. _____-Liegenschaft offensichtlich auch der Fall, hatten sich doch die Käufer bereits seit Februar 2018 mit dem Kauf einer Immobilie beschäftigt. Sie waren sich demnach im Klaren, was für ein Objekt sie such-

ten, was ihre finanziellen Möglichkeiten waren und wie viel sie zu zahlen bereit waren. Daher scheint es weder abwegig noch verdächtig, dass sich die Beschwerdeführerin als Verkäuferin und die Käufer in knapp einem Monat einig wurden (die erstmalige Publikation erfolgte am 17. September 2018 und der erste Entwurf des Kaufvertrags datiert vom 18./22. Oktober 2018).

- 7.3 Weiter, so die Beschwerdeführerin, habe es das Obergericht [in seinem Beschluss vom 27. Oktober 2023] auch als auffällig erachtet, dass der Kaufpreis vor dem Beurkundungstermin praktisch integral bezahlt worden sei und dieser Umstand keine Berücksichtigung im Kaufvertrag gefunden habe. Insbesondere zum letztgenannten Umstand hätten alle befragten Personen keinerlei Erklärung, was jedenfalls verdächtig anmute, sei die Käuferschaft damit doch ein erhebliches Doppelzahlungsrisiko eingegangen. Der Sachverhalt bleibe demnach erklärungsbedürftig.

Wie sich aus den Befragungen der Käufer (Vi act. 22/107 Frage 9; Vi act. 22/119 Frage 9) sowie auch dem Auszug aus dem CRM-System (Customer Relationship Management) der Bank der Beschwerdeführerin, W._____, vom 12. November 2018 ergibt, handelte es sich bei der Zahlung von CHF 585'000.00 um ein Versehen der X._____, der Bank der Käufer. Diese überwies den Restkaufpreis, obwohl der Kaufvertrag noch nicht unterzeichnet war ("die Zahlung ging fälschlicherweise zu früh raus"). Die Bank der Beschwerdeführerin verzichtete daraufhin, den Betrag zurückzuweisen (vgl. Vi act. 20-1-21). Die Frage nach dem Grund der zu früh erfolgten Zahlung des Restkaufpreises konnte demnach geklärt werden. Da diesbezüglich keine Anzeichen für ein strafbares Verhalten der Beschuldigten bestehen, kann die Folgefrage, weshalb die vorzeitige Zahlung nicht im Kaufvertrag erwähnt wurde, offengelassen werden.

- 7.4 Nichts am Ergebnis ändert auch der Umstand, dass T._____ möglicherweise einen Streit innerhalb der Familie DE._____ erahnt hat. Zwar hatte sich D._____ im November 2016 bei ihm gemeldet, um die Nebenkostenabrechnung der c._____-Liegenschaft persönlich zu übernehmen, was ihn stutzig gemacht hatte (vgl. Vi act. 22/8 Frage 57; Vi act. 20/1/77-79). Ob sie ihm dafür eine Erklärung gab, konnte in der Befragung nicht geklärt werden (Vi act. 22/8 f. Frage 63), kann indes auch offenbleiben. Wie der Makler an der Einnahme weiter ausführte, war für ihn die Verkäuferschaft die Beschwerdeführerin, welche sich als handlungsfähige Aktiengesellschaft ausgewiesen habe (Vi act. 22/8 Frage 57). Die Beschwerdeführerin macht keine weiteren Ausführungen dazu, weshalb T._____ nicht von dieser Annahme ausgehen durfte bzw. aufgrund welcher Anhaltspunkte er davon ausgehen musste, dass die Beschwerdeführerin nicht handlungsfähig gewesen sein sollte. Dass ihn die Begleichung der Nebenkostenabrechnung durch D._____ zwei Jahre vor dem Verkauf stutzig gemacht hatte, reicht dazu nicht aus.
8. Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat die Beschwerdeführerin die Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO).

Der Beschuldigte E._____, der eine Stellungnahme einreichen und die Abweisung der Beschwerde beantragen liess, ist mit seinem Standpunkt im vorliegenden Verfahren durchgedrungen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 147 IV 47 E. 4.2.5) wird die

unterliegende Privatklägerschaft, soweit sie den Rechtsweg allein beschreitet, der beschuldigten Person sowohl im Berufungs- wie im Beschwerdeverfahren entschädigungspflichtig, wenn es um ein Antragsdelikt geht (Art. 436 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 432 Abs. 2 StPO). Bei von Amtes wegen zu verfolgenden Delikten trägt hingegen die gegen eine Einstellungsverfügung Beschwerde führende Privatklägerschaft ein latent weiterbestehendes öffentliches Strafverfolgungsinteresse mit, da der staatliche Strafverfolgungsanspruch erst mit einem freisprechenden Urteil abschliessend eingelöst wird. Im Beschwerdeverfahren betreffend Offizialdelikte hat daher – im Gegensatz zum Berufungsverfahren – der Staat und nicht die unterliegende Privatklägerschaft die beschuldigte Person zu entschädigen.

Das vorliegende Verfahren betrifft im Hauptpunkt ein Offizialdelikt (Ungetreue Geschäftsbe-
sorgung, Art. 158 StGB). Der amtliche Verteidiger des Beschuldigten, Rechtsanwalt
Y._____, ist mithin vom Staat für seine notwendigen Aufwand im Beschwerdeverfahren
(Art. 429 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 436 Abs. 1 StPO) angemessen zu entschädigen.
Rechtsanwalt Y._____ macht ein Honorar von CHF 1'212.88 (inkl. MWST) geltend
(act. 6), was angesichts der fallbezogenen notwendigen Aufwendungen, der lediglich viersei-
tigen Eingabe und des bereits bekannten Sachverhalts als zu hoch erscheint. Angemessen
sind CHF 800.00 (inkl. MWST).

Beschluss

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

| | | |
|-----|----------|----------|
| CHF | 1'200.00 | Gebühren |
| CHF | 60.00 | Auslagen |
| CHF | 1'260.00 | Total |

und werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvor-
schuss in Höhe von CHF 1'000.00 verrechnet. Der Fehlbetrag von CHF 260.00 wird von der
Beschwerdeführerin nachgefordert.

3. Rechtsanwalt Y._____, amtlicher Verteidiger des Beschuldigten E._____, wird für
seine Aufwendungen im Beschwerdeverfahren mit CHF 800.00 (inkl. MWST) aus der Staats-
kasse entschädigt.
4. Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 78 ff. und 90 ff. des
Bundesgerichtsgesetzes (BGG) erhoben werden. Die Beschwerdegründe richten sich nach
Art. 95 ff. BGG. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen seit Zustellung des Entscheids schrift-
lich, begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheides und der
Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14,
einzureichen.

5. Mitteilung an:

- Parteien (an die Staatsanwaltschaft unter Rückgabe der eingereichten Akten)
- Rechtsanwalt Y. _____ (z.Hd. E. _____)
- Rechtsanwalt Z. _____ (z.Hd. Q. _____)
- Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug

I. Beschwerdeabteilung

F. Wiget
Abteilungspräsidentin

I. Cathry
Gerichtsschreiber

versandt am: