Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 11. Juni 2024 (470 24 17)

Strafprozessrecht

Beschlagnahme

Im Beschlagnahmebefehl ist knapp, aber dennoch aussagekräftig darzulegen, welche tatsächlichen Umstände den Tatverdacht begründen und aus welchen der in Art. 263 Abs. 1 lit. a-e StPO genannten Gründe die Beschlagnahme erfolgt. Ein allgemeiner Textbaustein ohne konkreten Einzelfallbezug genügt nicht (E. 2.1.2).

Eine Ersatzforderungsbeschlagnahme ist aufrecht zu erhalten, solange die Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist und die Möglichkeit einer Ersatzforderung besteht. Die Behörde muss schnell entscheiden, was es ausschliesst, dass sie komplexe Rechtsfragen löst oder dass sie vor dem Entscheid darauf wartet, genau und vollständig über den Sachverhalt im Bilde zu sein. Eine Beschlagnahme ist nur aufzuheben, wenn ihre Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt sind (E. 2.2.1).

Besetzung	Präsident Enrico Rosa, Richterin Susanne Afheldt (Ref.), Richterin Lea Hungerbühler; Gerichtsschreiber Stefan Steinemann
Parteien	**G.**_____, **Beschwerdeführer** gegen **Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft**, Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität, Kriegackerstrasse 100, Postfach 960, 4132 Muttenz, **Beschwerdegegnerin**

Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Gegenstand **Beschlagnahmebefehl (Grundbuchsperre)**
Beschwerde gegen den Beschlagnahmebefehl (Grundbuchsperre) der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft, Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität, vom 4. Januar 2024

A. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft, Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität (fortan: Staatsanwaltschaft), eröffnete am 15. März 2019 ein Strafverfahren gegen A._____ wegen Unterlassung der Buchführung. In der Folge dehnte sie dieses mehrfach aus. Gegenwärtig führt sie eine Strafuntersuchung gegen A._____ wegen Veruntreuung, Betruges, mehrfachen Pfändungsbetruges, mehrfacher Misswirtschaft, mehrfacher Unterlassung der Buchführung, Urkundenfälschung und Widerhandlung gegen die Covid-19-Solidarbürgschaftsverordnung bzw. das Covid-19-Solidarbürgschaftsgesetz.

Mit Beschlagnahmebefehl vom 4. Januar 2024 verfügte die Staatsanwaltschaft Folgendes:

1. Die im Gesamteigentum der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, stehende

   Liegenschaft Nr. 1._____ (Grundbuch D._____), Plan Nr. 2._____, (...), 482 m², Einfamilienhaus, E._____weg 3 (82 m²), Garage, E._____weg 3a (20 m²), Gartenanlage (380 m²)

   wird gestützt auf Art. 263 Abs. 1 StPO mit Beschlag belegt.

2. Das Grundbuchamt des Kantons Basel-Landschaft wird angewiesen, gestützt auf Art. 266 Abs. 3 StPO und Art. 56 lit. a GBV im Grundbuch D._____ eine Grundbuchsperre (inkl. Einschränkung gemäss Ziffer 3 [dieser Verfügung]) anzumerken und danach der Staatsanwaltschaft einen aktuellen Grundbuchauszug zukommen zu lassen.

3. Die hiermit verfügte Grundbuchsperre wird insofern eingeschränkt, als dass die seitens der F._____bank betreffend die in Ziffer 1 [dieser Verfügung] genannte Liegenschaft eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG) unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung [der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____] auf die Überbindung von beschränkten dinglichen Rechten (und dabei insbesondere auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.−) auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird.

4. Das Betreibungsamt des Kantons Basel-Landschaft wird im Falle einer Grundpfandverwertung im Sinne von Ziffer 3 dieser Verfügung angewiesen, die verfügte Grundbuchsperre ins Lastenverzeichnis aufzunehmen und der Staatsanwaltschaft das aktuelle Lastenverzeichnis zukommen zu lassen.

5. Das Betreibungsamt des Kantons Basel-Landschaft wird im Falle einer Grundpfandverwertung im Sinne von Ziffer 3 dieser Verfügung ermächtigt, den aus der Verwertung resultierenden Verkaufserlös **ausschliesslich** zur Bezahlung der nachfolgend **(abschliessend)** aufgeführten Verbindlichkeiten zu verwenden:

   - **Kosten für Verwaltung, Verwertung und Verteilung** (Art. 157 Abs. 1 SchKG);
   - **Gesetzliche Pfandrechte** (§ 148 Abs. 1 EG ZGB);
   - **Forderung der F._____bank,**
     verbrieft mittels dem in der ersten Pfandstelle stehenden Grundpfandrecht (Registerschuldbrief Nr. 4._____ vom 2. November 2020) im Umfang der zum massgeblichen Zeitpunkt im Lastenverzeichnis geltend gemachten Höhe (Art. 157 Abs. 2 SchKG).

6. Der aus einer allfälligen Grundpfandverwertung im Sinne von Ziffern 3 und 5 dieser Verfügung resultierende (Rest-)Erlös wird bis zur maximalen Höhe von Fr. 441'750.− ohne weitere Verfügung ersatzweise beschlagnahmt und ist zusammen mit einer entsprechenden Abrechnung gemäss nachfolgenden Details an die Staatsanwaltschaft zu überweisen:

   Kontoverbindung der Staatsanwaltschaft:

   Staatsanwaltschaft BL
   c/o Finanzverwaltung Baselland
   4410 Liestal

   Kontoführende Bank:
   (…)

   Die Grundbuchsperre wird nach erfolgreich durchgeführter Verwertung mit separater Verfügung aufgehoben und die Aufhebung nach Eintritt der Rechtskraft durch die Staatsanwaltschaft dem Grundbuchamt des Kantons Basel-Landschaft angezeigt.

7. Das Grundbuchamt des Kantons-Basel-Landschaft wird ferner angewiesen, keine neuen beschränkten dinglichen Rechte auf die in Ziffer 1 genannte Liegenschaft einzutragen.

8. Den bis dato bestehenden Grundpfandpfandgläubigern (recte: Grundpfandgläubigern) wird es untersagt, Erhöhungen der jeweiligen Belastung der bestehenden Registerschuldbriefe zu gewähren.

9. Durch die Zahlung einer Sicherheitsleistung von **Fr. 441'750.−** auf das in Ziffer 6 dieser Verfügung genannte Bankkonto der Staatsanwaltschaft und der Einreichung zweckdienlicher Belege betreffend die Herkunft dieser Vermögenswerte resp. zur wirtschaftlichen Berechtigung an diesen wird die Grundbuchsperre ohne Weiteres wieder aufgehoben und die Aufhebung dem Grundbuchamt nach Eintritt der Rechtskraft durch die Staatsanwaltschaft angezeigt. Der hinterlegte Geldbetrag wird gestützt auf diese Verfügung ersatzweise beschlagnahmt.

B. Gegen diesen Beschlagnahmebefehl erhob G._____ (fortan: Beschwerdeführer) mit Eingabe vom 19. Januar 2024 beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, Beschwerde mit den nachstehenden Anträgen:

1. Es sei die Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ umgehend aufzuheben.

2. Das Grundbuchamt Basel-Landschaft sei gerichtlich umgehend anzuweisen, die Grundbuchsperre betreffend die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ nicht anzumerken resp. zu löschen.

3. Es sei festzustellen, dass dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ in der zweiten Pfandstelle auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ eine werthaltige Grundforderung in Höhe von Fr. 514'226.49 per Stand 31. Dezember 2022 zugrunde liegt und damit bei ihm als Gläubiger des Registerschuldbriefes Nr. 5._____ „absolut schützenswerte Interessen“ vorhanden sind.

4. Es sei festzustellen, dass die von der Staatsanwaltschaft verfügte Einschränkung der Grundbuchsperre, wonach die seitens der F._____bank bereits eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung [der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____] auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ über Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, unzulässig ist.

5. Es sei festzustellen, dass die zu beschlagnahmende Summe von Fr. 441'750.− die Eigenmittel der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, am Gesamteigentum an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ von Fr. 650'000.− nicht klar übersteigt, weswegen die Verhältnismässigkeit

der angefochtenen Beschlagnahme nicht gegeben und allein schon deswegen diese aufzuheben sowie die Grundbuchsperre zu löschen ist.

6. Es sei ihm das Recht einzuräumen, jegliche Schadenersatzforderung gegenüber der Staatsanwaltschaft aufgrund deren rechtsverletzenden, unangemessenen sowie nicht dem Sachverhalt entsprechenden Beschlagnahmebefehl und Grundbuchsperre in einem späteren separaten Verfahren einzuklagen.

7. Alles unter o/e-Kostenfolge zulasten der Staatsanwaltschaft.

C. Mit Stellungnahme vom 29. Januar 2024 begehrte die Staatsanwaltschaft:

1. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten.

2. Eventualiter sei die Beschwerde abzuweisen.

3. Die Kosten des [Beschwerde]verfahrens seien dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

Ausserdem stellte die Staatsanwaltschaft den prozessualen Antrag, es sei das vorliegende Beschwerdeverfahren mit denjenigen von A._____ und C._____ zu vereinen.

D. Mit Präsidialverfügung vom 30. Januar 2024 wurde der Antrag der Staatsanwaltschaft, wonach das vorliegende Verfahren mit denjenigen betreffend die Beschwerden von A._____ und C._____ zu vereinen sei, insofern gutgeheissen, als die vorliegende Beschwerde zeitgleich mit den Beschwerden von A._____ (Verfahrensnummer 470 24 10) und C._____ (Verfahrensnummer 470 24 11) beurteilt wird. Zudem wurde der Schriftenwechsel geschlossen.

E. Mit Eingabe vom 13. Februar 2024 reichte der Beschwerdeführer unaufgefordert eine Replik ein und ersuchte um Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde.

F. Mit Präsidialverfügung vom 14. Februar 2024 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung verweigert.

Erwägungen

1.1.1 Gegen Verfügungen der Staatsanwaltschaft kann bei der Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Strafrecht, innert zehn Tagen schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO i.V.m. § 15 Abs. 2 EG StPO; Art. 396 Abs. 1 StPO). Die Person oder die Behörde, die Beschwerde erhebt, hat aufgrund von Art. 396 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 385

Abs. 1 lit. a-c StPO genau anzugeben, welche Punkte des Entscheides sie anficht, welche Gründe einen anderen Entscheid nahe legen und welche Beweismittel sie anruft. Die Beschwerdebegründung hat sich mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides auseinanderzusetzen und die tatsächlichen und/oder rechtlichen Gründe zu nennen, die einen anderen Entscheid nahelegen (BGer 6B_1532/2022 vom 8. Februar 2023 E. 3; GUIDON, Basler Kommentar StPO, 3. Aufl. 2023, Art. 396 N 9c; CALAME, Commentaire romand CPP, 2. Aufl. 2019, Art. 385 N 21).

1.1.2 Der Beschlagnahmebefehl vom 4. Januar 2024 ist eine beschwerdefähige Verfügung der Staatsanwaltschaft. Dieser wurde dem Beschwerdeführer am 17. Januar 2024 zugestellt. Die zehntägige Beschwerdefrist begann damit am 18. Januar 2024 zu laufen (Art. 90 Abs. 1 StPO) und endete am 27. Januar 2024. Die am 19. Januar 2024 der Post übergebene Beschwerdeschrift ist somit rechtzeitig eingereicht worden.

1.2 Strittig und nachstehend zu beurteilen ist, ob der Beschwerdeführer zur Erhebung der Beschwerde legitimiert ist.

1.2.1 Die Staatsanwaltschaft bringt in ihrer Stellungnahme vom 29. Januar 2024 im Wesentlichen vor, allein der Umstand, dass der Beschwerdeführer als Gläubiger des auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ errichteten Registerschuldbriefes Nr. 5._____ durch den angefochtenen Beschlagnahmebefehl in seinen Interessen tangiert sein könnte, reiche für die Annahme der Rechtsmittellegitimation nicht aus. Er müsse in der Beschwerde vielmehr aufzeigen, dass er durch den angefochtenen Beschlagnahmebefehl in schützenswerten Interessen berührt werde. Dies gelinge ihm nicht, da seine Ausführungen zum Zustandekommen und zur Werthaltigkeit des genannten Registerschuldbriefes weitgehend im Widerspruch zu den bisherigen Ermittlungsergebnissen stünden und daher mutmasslich vorgeschoben seien. Werde ein Rechtsmittel in rechtsmissbräuchlicher Absicht ergriffen, fehle es an der Beschwer. Im Lichte der vorstehenden Ausführungen ergebe sich, dass dem Beschwerdeführer die Rechtsmittellegitimation abgehe, weshalb auf die Beschwerde nicht eingetreten werden könne.

1.2.2.1.1 Nach Art. 382 Abs. 1 StPO kann jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat, ein Rechtsmittel ergreifen.

Parteien im Strafverfahren sind die beschuldigte Person, die Privatklägerschaft sowie – im Haupt- und im Rechtsmittelverfahren – die Staatsanwaltschaft (Art. 104 Abs. 1 StPO). Andere Verfahrensbeteiligte sind unter anderem der durch Verfahrenshandlungen beschwerte Dritte (Art. 105 Abs. 1 lit. f StPO). Werden in Art. 105 Abs. 1 StPO genannte Verfahrensbeteiligte in ihren Rechten unmittelbar betroffen, so stehen ihnen die zur Wahrung ihrer Interessen erforderlichen Verfahrensrechte einer Partei zu (Art. 105 Abs. 2 StPO). Damit ein Verfahrensbeteiligter gestützt auf Art. 105 Abs. 2 StPO Verfahrensrechte einer Partei geltend machen kann, muss die Betroffenheit

in seinen Rechten eine direkte, unmittelbare und persönliche sein. Eine bloss faktische oder mittelbare Betroffenheit genügt demgegenüber nicht (BGE 143 IV 475 E. 2.9; 143 IV 40 E. 3.6; 137 IV 280 E. 2.2.1). Im Falle einer Beschlagnahme gilt der jeweilige Eigentümer oder Inhaber eines beschränkten dinglichen Rechtes am betroffenen Objekt als persönlich und direkt betroffen (BGE 133 IV 278 E. 1.3; BGer 6B_410/2013 vom 5. Januar 2016 E. 3.5; 1B_311/2009 vom 17. Februar 2010 E. 1.1; CJ GE AARP/217/2019 vom 26. Juni 2019 E. 1.1.7).

Die beschwerdeführende Person hat als Ausfluss des Begründungserfordernisses gemäss Art. 385 Abs. 1 StPO ihre Beschwerdeberechtigung darzulegen, sofern diese nicht offensichtlich ist; dies gilt jedenfalls für juristisch versierte oder anwaltlich verbeiständete Rechtssuchende (BGer 1B_55/2021 et al. vom 25. August 2021 E. 4.1; 1B_339/2016 vom 17. November 2016 E. 2.1; 1B_324/2016 vom 12. September 2016 E. 3.1; 1B_242/2015 vom 22. Oktober 2015 E. 4.2; BÄHLER, Basler Kommentar StPO, a.a.O., Art. 382 N 4; LIEBER, Zürcher Kommentar StPO, 3. Aufl. 2020, Art. 382 N 1a und 7c; STRÄULI, Commentaire romand CPP, a.a.O., Art. 396 N 21).

1.2.2.1.2 Wird eine Beschwerde rechtsmissbräuchlich erhoben, so kann es der beschwerdeführenden Person an einem Rechtsschutzinteresse fehlen. Rechtsmissbräuchlich ist die Ergreifung eines Rechtsmittels, wenn dieses aus einem zweckwidrigen Grund erhoben wird, also aus einem anderen als von der Prozessordnung vorgesehenen Grund. Zu denken ist etwa an die haltlose Erhebung der Beschwerde mit dem einzigen Ziel der Verfahrensverzögerung und einer damit verbundenen Verjährung der Straftat. Auf einen Rechtsmissbrauch darf jedoch nicht leichthin geschlossen werden. Erforderlich ist, dass klare Hinweise auf die zweckwidrige Ergreifung eines Rechtsmittels vorliegen (vgl. DEMARMELS, Die Legitimation zur Beschwerde im kantonalen Strafverfahren [Art. 381 f. StPO], in: ZStV – Zürcher Studien zum Verfahrensrecht, Bd. 187, 2018, S. 91; KGer BL 470 19 197 vom 17. September 2019 E. 1.3.3).

1.2.2.2.1 Der Beschwerdeführer ist – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – durch den angefochtenen Beschlagnahmebefehl in seinen Rechten unmittelbar betroffen. Er ist ein durch Verfahrenshandlungen beschwerter Dritter und damit ein am Strafverfahren Beteiligter im Sinne von Art. 105 Abs. 1 lit. f StPO.

Die Grundbuchsperre betreffend die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ bedeutet für den Beschwerdeführer als Grundpfandgläubiger einen Eingriff in die Eigentumsfreiheit (Art. 26 Abs. 1 BV) und Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 Abs. 1 BV), da er die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ nicht zur Deckung der durch das auf dieser Liegenschaft zu seinen Gunsten errichtete Grundpfandrecht in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ gesicherten Grundforderungen heranziehen kann, solange die gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO angeordnete Beschlagnahme der genannten Liegenschaft andauert (siehe

hierzu Erwägung 4.1 und 4.2). Aufgrund dessen folgt, dass der Beschwerdeführer durch die fragliche Grundbuchsperre unmittelbar in seinen Rechten betroffen ist und offenkundig ein rechtlich geschütztes Interesse an deren Aufhebung hat.

Darüber hinaus fragt sich, ob die Rechtsmittellegitimation des Beschwerdeführers auch hinsichtlich der Anordnung im angefochtenen Beschlagnahmebefehl, wonach für den Fall einer Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ in der seitens der F._____bank eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung dieser Liegenschaft auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, gegeben ist. Ein solcher Verzicht auf die Überbindung des genannten Grundpfandrechtes auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer würde im Falle einer Verwertung der genannten Immobilie im betreffenden Pfandverwertungsverfahren bedeuten, dass das auf dieser Liegenschaft zugunsten des Beschwerdeführers bestellte Grundpfandrecht in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− definitiv aufgehoben wird. Der Beschwerdeführer würde als Grundpfandgläubiger des Rechtes verlustig gehen, die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ verwerten zu lassen, um aus dem Erlös nach Massgabe seiner Stellung als Grundpfandgläubiger in der zweiten Pfandstelle bis zu einem Maximalbetrag von Fr. 850'000.− die Bezahlung der durch das besagte Grundpfandrecht sichergestellten Grundforderungen zu erhalten. Dies stellt zweifelsohne einen weitreichenden Eingriff in die Eigentumsfreiheit (Art. 26 Abs. 1 BV) und Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 Abs. 1 BV) dar. Demnach ist der Beschwerdeführer durch die fragliche Anordnung unmittelbar in seinen Rechten berührt und hat offenbar ein rechtlich geschütztes Interesse an deren Aufhebung.

1.2.2.2.2 Die Rechtsmittellegitimation des Beschwerdeführers entfällt schliesslich auch nicht wegen rechtsmissbräuchlichen Handelns, verfolgt er doch mit seiner Beschwerde keinen haltlosen Zweck, wie etwa eine Verfahrensverschleppung, sondern vielmehr das legitime Ziel, die Aufhebung des ihn belastenden Beschlagnahmebefehles zu erwirken.

1.2.2.2.3 Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Beschwerdeführer zur Ergreifung der Beschwerde legitimiert ist.

1.3.1 Der Beschwerdeführer beantragt überdies, es sei festzustellen, dass die von der Staatsanwaltschaft verfügte Einschränkung der Grundbuchsperre, wonach die seitens der F._____bank eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung [der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____] auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ über Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, unzulässig ist.

1.3.2 Feststellungsbegehren zielen nicht auf die Aufhebung oder Änderung eines Entscheides ab. Sie sind gegenüber Leistungsbegehren subsidiär, bedürfen eines spezifischen Feststellungsinteresses und können nicht abstrakte, theoretische Rechtsfragen zum Gegenstand haben. Das Feststellungsinteresse ist von der beschwerdeführenden Partei zu begründen und nachzuweisen (vgl. BGer 6B_652/2022 vom 1. Mai 2023 E. 1.1; 5A_563/2020 vom 29. April 2021 E. 1.3). Derjenige, welcher ein Leistungsbegehren stellen kann, hat kein rechtlich geschütztes Interesse an einem Feststellungsbegehren (vgl. BGE 137 IV 87 E. 1; BGer 6B_1459/2019 vom 15. Juni 2020 E. 2.2; OGer ZH UE220124 vom 2. August 2023 E. II/2.1; OGer BE BK 21 81 vom 2. Juni 2021 E. 2.2; KGer BL 470 23 205 vom 27. November 2023 E. 1.2).

1.3.3 Zunächst ist zu konstatieren, dass der Beschwerdeführer anstatt des eingangs wiedergegebenen Feststellungsbegehrens ohne Weiteres ein Leistungsbegehren um Aufhebung der Anordnung, dass die von der Staatsanwaltschaft verfügte Einschränkung der Grundbuchsperre, wonach die seitens der F._____bank eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung [der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____] auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, hätte stellen können. Soweit der fragliche Antrag als Feststellungsbegehren aufzufassen wäre, könnte darauf folglich nicht eingetreten werden.

1.3.4 Indes ist zu beachten, dass Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen sind, insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (BGE 123 IV 125 E. 1). Nach der Rechtsprechung schadet eine sichtlich ungewollte oder unbeholfene Wortwahl der am Recht stehenden Person ebenso wenig wie eine nicht geglückte oder rechtsirrtümliche Ausdrucksweise. Es genügt, wenn der Beschwerde insgesamt entnommen werden kann, was die beschwerdeführende Person verlangt (BGer 6B_881/2021 vom 27. Juni 2022 E. 1.2).

Vorliegend folgt aus der Beschwerdebegründung, dass der Beschwerdeführer den im angefochtenen Beschlagnahmebefehl angeordneten Verzicht auf die Überbindung des auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ lastenden Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− im Fall einer Verwertung der genannten Liegenschaft in der seitens der F._____bank eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung dieser Liegenschaft auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer für unzulässig hält und er daher mit der Beschwerde die Aufhebung dieser Anordnung anstrebt. Demnach ist das fragliche Begehren als zulässiges Leistungsbegehren um Aufhebung der in Rede stehenden Anordnung, dass die seitens der F._____bank eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, entgegenzunehmen.

1.4 Der Beschwerdeführer verlangt überdies, es sei festzustellen, dass dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ in der zweiten Pfandstelle auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ eine werthaltige Grundforderung in Höhe von Fr. 514'226.49 per Stand 31. Dezember 2022 zugrunde liegt und damit bei ihm als Gläubiger des Registerschuldbriefes Nr. 5._____ „absolut schützenswerte Interessen“ vorhanden sind. Vorliegend ist das Interesse an der beantragten Feststellung (Bestehen einer werthaltigen Grundforderung in Höhe von Fr. 514'226.49 per Stand 31. Dezember 2022, Vorhandensein von „absolut schützenswerten Interessen“) von den Leistungsbegehren um Aufhebung der Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ und um Aufhebung der Anordnung, dass die seitens der F._____bank eingeleitete Betreibung auf Pfandverwertung unter der Bedingung zugelassen wird, dass bei der Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird, vollständig umfasst. Da der Beschwerdeführer diese Leistungsbegehren gestellt hat und kein weitergehendes Feststellungsinteresse ersichtlich ist, hat er kein schutzwürdiges Interesse an der formellen Feststellung, dass im Grundbuch D._____ eine werthaltige Grundforderung in Höhe von Fr. 514'226.49 per Stand 31. Dezember 2022 zugrunde liegt und damit bei ihm als Gläubiger des Registerschuldbriefes Nr. 5._____ „absolut schützenswerte Interessen“ vorhanden sind (vgl. OGer BE BK 21 81 vom 2. Juni 2021 E. 2.2). Auf die Beschwerde ist in diesem Punkt daher nicht einzutreten.

1.5.1 Der Beschwerdeführer begehrt ausserdem, es sei festzustellen, dass die zu beschlagnahmende Summe von Fr. 441'750.− die Eigenmittel der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, am Gesamteigentum an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ von Fr. 650'000.− nicht klar übersteigt, weswegen die Verhältnismässigkeit der angefochtenen Beschlagnahme nicht gegeben und allein schon deswegen diese aufzuheben sowie die Grundbuchsperre zu löschen ist.

1.5.2 Der Beschwerdeführer hat ein Leistungsbegehren gestellt, denn er beantragt, es sei die Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ aufzuheben. Welches Interesse er darüber hinaus an der verlangten Feststellung hat, legt er in der Beschwerde nicht dar und ist auch nicht ersichtlich. Auf das eingangs wiedergegebene Feststellungsbegehren ist folglich nicht einzutreten.

1.6 Der Beschwerdeführer begehrt weiter, es sei ihm das Recht einzuräumen, jegliche Schadenersatzforderung gegenüber der Staatsanwaltschaft aufgrund deren rechtsverletzenden, unangemessenen sowie nicht dem Sachverhalt entsprechenden Beschlagnahmebefehl und Grundbuchsperre in einem späteren separaten Verfahren einzuklagen. Schadenersatzansprüche des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit der Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ bilden nicht Gegenstand des angefochtenen Beschlagnahmebefehles und damit auch nicht Bestandteil des gegenständlichen Beschwerdeverfahrens. Der

Beschluss der Beschwerdeinstanz in der vorliegenden Sache schafft folglich in Bezug auf etwaige Schadenersatzforderungen des Beschwerdeführers keine res iudicata und bleibt daher ohne Präklusionswirkung. Dem Beschwerdeführer ist es somit unbenommen, jederzeit einen entsprechenden Schadenersatzanspruch geltend zu machen. Infolgedessen fehlt dem Beschwerdeführer ein rechtlich geschütztes Interesse am eingangs erwähnten Antrag. Demnach kann auf den vorgenannten Antrag nicht eingetreten werden.

1.7 Die weiteren Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass, weshalb – mit Ausnahme der vorstehend genannten Punkte – auf die form- und fristgerechte Beschwerde einzutreten ist.

2. Strittig und zu beurteilen ist, ob die Grundbuchsperre betreffend die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ rechtens ist.

2.1.1 Die Grundbuchsperre (Art. 266 Abs. 3 StPO) stellt eine besondere Form der Beschlagnahme gemäss Art. 263 StPO und damit eine Zwangsmassnahme im Sinne von Art. 196 StPO dar.

Strafprozessuale Zwangsmassnahmen wie die Beschlagnahme gemäss Art. 263 ff. StPO dürfen im Allgemeinen gemäss Art. 197 Abs. 1 StPO nur ergriffen werden, wenn sie gesetzlich vorgesehen sind (lit. a), ein hinreichender Tatverdacht vorliegt (lit. b), die damit angestrebten Ziele nicht durch mildere Massnahmen erreicht werden können (lit. c) und die Bedeutung der Straftat die Zwangsmassnahme rechtfertigt (lit. d).

Die gesetzliche Grundlage für die Beschlagnahme findet sich in Art. 263 Abs. 1 StPO, wonach Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden können, wenn die Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich als Beweismittel gebraucht werden (lit. a); zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden (lit. b), den Geschädigten zurückzugeben sind (lit. c), einzuziehen sind (lit. d) oder zur Deckung von Ersatzforderungen des Staates gemäss Art. 71 StGB gebraucht werden (lit. e).

2.1.2 Die Beschlagnahme ist gemäss Art. 263 Abs. 2 StPO mit einem schriftlichen, kurz begründeten Befehl anzuordnen. Die Begründung soll knapp, aber aussagekräftig aufzeigen, welche tatsächlichen Umstände den Tatverdacht begründen und aus welchen der in Art. 263 Abs. 1 lit. a-e StPO genannten Gründe die Beschlagnahme erfolgt. Eine allgemeine Floskel ohne konkreten Einzelfallbezug wie „aufgrund des bisherigen Ermittlungsergebnisses“ oder ein blosser Hinweis auf die Gesetzesbestimmungen genügt den Begründungsanforderungen nicht (vgl. JOSITSCH/SCHMID, Praxiskommentar StPO, 4. Aufl. 2023, Art. 263 N 7; BOMMER/GOLDSCHMID,

Basler Kommentar StPO, a.a.O., Art. 263 N 62; BERTHOD, Commentaire romand CPP, a.a.O., Art. 263 N 34).

2.2 Zunächst ist auf die Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ im Hinblick auf eine Ersatzforderungsbeschlagnahme einzugehen.

2.2.1 Vorliegend sticht ins Auge, dass die Staatsanwaltschaft im angefochtenen Beschlagnahmebefehl als gesetzliche Grundlage für die Ersatzforderungsbeschlagnahme die aufgehobene Regelung von Art. 71 Abs. 3 StGB statt die per 1. Januar 2024 an deren Stelle neu in Kraft gesetzte Bestimmung von Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO heranzieht. Ausserdem ist festzuhalten, dass bei der Ersatzforderungsbeschlagnahme gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO die beschlagnahmten Vermögenswerte keinen Zusammenhang zur untersuchten Straftat aufzuweisen brauchen (BGE 140 IV 57 E. 4.1.2). Solange die Untersuchung noch nicht abgeschlossen ist und die Möglichkeit einer Ersatzforderung besteht, muss die Sicherungsmassnahme aufrechterhalten bleiben. Die Behörde muss schnell entscheiden, was es ausschliesst, dass sie komplexe Rechtsfragen löst oder dass sie vor dem Entscheid darauf wartet, genau und vollständig über den Sachverhalt unterrichtet worden zu sein (BGE 141 IV 360 E. 3.2). Eine Beschlagnahme ist nur aufzuheben, wenn ihre Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt sind (BGE 140 IV 133 E. 4.2.1; 139 IV 250 E. 2.1). Die zu beschlagnahmende Ersatzforderung entspricht in ihrer Höhe grundsätzlich den Vermögenswerten, die durch die Anlasstat erlangt worden sind und somit der Einziehung von Art. 70 StGB unterlägen, wenn sie noch vorhanden wären. Die Höhe der Ersatzforderung kann im Sinne des Art. 70 Abs. 5 StGB geschätzt werden (OGer BE BK 23 21 vom 13. Juli 2023 E. 4; vgl. KONOPATSCH, Annotierter Kommentar StGB, 2020, Art. 71 N 13 f.; TRECHSEL/JEAN-RICHARD, Praxiskommentar StGB, 4. Aufl. 2021, Art. 70 N 17).

2.2.2 Vorliegend fragt sich, ob ein hinreichender Tatverdacht gegeben ist.

2.2.2.1 Im angefochtenen Beschlagnahmebefehl begründet die Staatsanwaltschaft den hinreichenden Tatverdacht wie folgt:

A._____ werde zur Last gelegt, sich des Betruges, der Urkundenfälschung und der Widerhandlung gegen die Covid-19-Solidarbürgschaftsverordnung resp. das Covid-19-Solidarbürgschaftsgesetzes schuldig gemacht zu haben. A._____ soll im Frühjahr 2020 als Verwaltungsrat der H._____ AG mittels unwahren Angaben bei der S._____ AG für die H._____ AG einen „Covid-19“ Kredit (als „Kreditlimite“ [bzw. nach fachsprachlicher Terminologie: „Kreditlinie“]) in Höhe von Fr. 380'000.− erhältlich gemacht und diese Vermögenswerte anschliessend überwiegend zweckwidrig verwendet haben, indem er sie innerhalb rund eines Monates fast vollständig bezogen und mehrheitlich auf sein eigenes Konto resp. auf die Konten von mutmasslich mehrheitlich nahestehenden Personen weitertransferiert und/oder zweckwidrig verbraucht haben soll.

A._____ soll sich überdies der Veruntreuung von Vermögenswerten zum Nachteil der privaten Bauherrschaft, bestehend aus I._____ und J._____, schuldig gemacht haben, indem er – handelnd für die K._____ AG – eine dieser im September 2016 von der privaten Bauherrschaft im Hinblick auf ein durch die K._____ AG als Generalunternehmer zu realisierendes Einfamilienhaus in L._____ überwiesene Anzahlung im Umfang von Fr. 30'000.−, welche gemäss Vorvertrag bis zur Bauausführung „treuhänderisch" zu verwalten gewesen sei, zweckwidrig verwendet haben soll, wodurch die private Bauherrschaft in diesem Umfang mutmasslich geschädigt worden sei.

A._____ werde weiter vorgeworfen, sich des mehrfachen Pfändungsbetruges schuldig gemacht zu haben, indem er sowohl in der im Juli 2019 gegen seine Ehefrau, B._____, eingeleiteten Pfändung (sog. „1. Pfändungslauf") als auch in der im März 2021 gegen seine Ehefrau eingeleiteten Pfändung (sog. „2. Pfändungslauf") im Eigentum seiner Ehefrau stehende Vermögenswerte im Umfang von Fr. 35'000.− („1. Pfändungslauf") resp. von Fr. 13'800.− („2. Pfändungslauf") gegenüber den Behörden verheimlicht resp. zum Scheine vermindert haben soll, wodurch namentlich der Gläubiger M._____ geschädigt worden sein soll.

Ferner werde A._____ mehrfache Misswirtschaft und Unterlassung der Buchführung zur Last gelegt. Im Zusammenhang mit seiner jeweiligen Organtätigkeit bei der K._____ AG und der H._____ AG soll A._____ den Konkurs der K._____ AG vom 30. Oktober 2017 verschleppt und den Konkurs der H._____ AG vom 6. Oktober 2021 durch die leichtsinnige Aufnahme des „Covid-19-Kredites" und die anschliessende Verschleuderung der so erlangten Vermögenswerte verursacht haben. Zudem habe er bei beiden Gesellschaften die Führung der Geschäftsbücher unterlassen.

2.2.2.2 Der Beschwerdeführer wendet dagegen in seiner Beschwerde ein, im angefochtenen Beschlagnahmebefehl führe die Staatsanwaltschaft trotz mehrjähriger Untersuchung keinerlei Beweise für die A._____ vorgeworfenen Straftaten an, was gegen die Unschuldsvermutung gemäss Art. 10 Abs. 1 StPO verstosse.

2.2.2.3 Wie aus den obigen Ausführungen folgt, wird nach Art. 197 Abs. 1 lit. b StPO für die Anordnung der Zwangsmassnahme der Beschlagnahme lediglich ein hinreichender Tatverdacht vorausgesetzt. Weil demnach vorliegend nicht endgültig über die Frage der Schuld zu befinden ist, vermag dem Beschwerdeführer die Berufung auf die Unschuldsvermutung nicht zu helfen (vgl. BGer 1B_125/2019 et al. vom 26. April 2019 E. 3.3; 1B_640/2011 vom 9. Februar 2012 E. 2.3). Im angefochtenen Beschlagnahmebefehl legt die Staatsanwaltschaft schlüssig dar, aus welchen Gründen sie bezüglich A._____ von einem hinreichenden Tatverdacht betreffend Veruntreuung, Betrug, mehrfachen Pfändungsbetrug, mehrfacher Misswirtschaft, Unterlassung der Buchführung, Urkundenfälschung und Widerhandlung gegen die Covid-19-Solidarbürgschaftsverordnung bzw. das Covid-19-Solidarbürgschaftsgesetz ausgeht. Der Beschwerdeführer setzt

sich mit dieser Begründung nicht konkret auseinander. Die entsprechenden Erwägungen zu diesem Tatverdacht sind nicht zu beanstanden.

2.2.3 Zu beurteilen ist überdies, ob als Grund für die Beschlagnahme die Sicherstellung einer Ersatzforderung herangezogen werden kann.

Die Staatsanwaltschaft führt im angefochtenen Beschlagnahmebefehl aus, nach dem gegenwärtigen Stand der Ermittlungen bestehe der hinreichende Verdacht, dass sich A._____ im Umfang von zirka Fr. 410'000.− aus durch Veruntreuung, Betrug, Urkundenfälschung und Widerhandlung gegen die Covid-19-Solidarbürgschaftsverordnung bzw. das Covid-19-Solidarbürgschaftsgesetz erlangten Vermögenswerten bereichert habe. Da die Originalwerte mit Ausnahme des beschlagnahmten und vorzeitig verwerteten Fahrzeuges der Marke Maserati nicht mehr (vollständig) aufgefunden werden könnten, sei die Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ zur Sicherstellung der Durchsetzung einer mutmasslich durch die verfahrensabschliessende Behörde auszusprechenden Ersatzforderung gestützt auf Art. 71 Abs. 3 StGB (recte: Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO) zu beschlagnahmen. Diese zutreffenden Ausführungen der Staatsanwaltschaft kritisiert der Beschwerdeführer nicht konkret, weshalb in bestätigender Weise darauf abgestellt werden kann. Demnach kann festgehalten werden, dass der Beschlagnahmegrund der Sicherstellung einer Ersatzforderung im Sinne von Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO gegeben ist.

2.2.4 Ausserdem ist darüber zu befinden, ob die angeordnete Grundbuchsperre verhältnismässig ist.

2.2.4.1 Im Folgenden ist die Eignung und Erforderlichkeit der Ersatzforderungsbeschlagnahme zu beurteilen. Mit Blick auf das Kriterium der Eignung der Grundbuchsperre ist zunächst zu prüfen, in welchem Umfang bzw. ob überhaupt aus der Liquidation des Gesamteigentums an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ ein A._____ zurechenbarer Nettoerlös anfällt.

2.2.4.1.1 Zunächst fragt sich, von welchem Wert der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ auszugehen ist.

Der Kaufpreis der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ betrug im Sommer 2017 Fr. 1'300'000.− (act. AA 82.15.049 ff.). Die R._____bank AG bezifferte den Wert dieser Liegenschaft am 25. Juni 2020 mittels IAZI-Schätzungstool auf Fr. 1'297'000.−. Das Betreibungs- und Konkursamt Basel-Landschaft schätzte am 17. August 2022 deren Gantwert auf Fr. 1'160'000.−. In Anbetracht, dass die betreibungs- und konkursamtlichen Immobilienschätzungen in der Regel zurückhaltend ausfallen und die Grundstückspreise in D._____ gemäss dem Amt für Daten und Statistik des Kantons Basel-Landschaft seit dem Jahr 2017 leicht gestiegen sind (https://statistik.bl.ch/web_portal/5_1_5_3), erscheint es durchaus als möglich, dass die in Rede

stehende Immobilie gegenwärtig einen Wert von Fr. 1'300'000.− aufweist. Es ist daher vorliegend von diesem letzteren Liegenschaftswert auszugehen.

2.2.4.1.2 Auf der Schuldenseite ist zu berücksichtigen, dass auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ unstrittig eine Hypothekarschuld bei der F._____bank per Valuta vom 31. Dezember 2023 von Fr. 763'839.52 lastet (act. AA 82.20.148 f.).

2.2.4.1.3 Zu beurteilen ist ausserdem, ob – wie der Beschwerdeführer sinngemäss behauptet – dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ Grundforderungen des Beschwerdeführers gegen die einfache Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, zugrunde liegen. Denn würden solche bestehen, wären diese als weitere auf der besagten Liegenschaft lastende Schulden zu berücksichtigen.

2.2.4.1.3.1 Vorweg ist auf das sinngemässe Vorbringen des Beschwerdeführers einzugehen, dass über die Frage des Bestandes von dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ zugrundeliegenden Grundforderungen bereits aufgrund des rechtskräftigen Entscheides des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West vom 15. September 2023 in Sachen Konkursmasse B._____ gegen den Beschwerdeführer im Sinne einer res iudicata endgültig entschieden worden sei. Ein formell rechtskräftiges Urteil ist in einem späteren Verfahren verbindlich. Die Ausschlusswirkung der res iudicata beschränkt sich dabei auf die gleiche Sache wie im Erstverfahren. Eine solche gleiche Sache liegt vor, wenn sowohl betreffend Streitgegenstand als auch betreffend Parteien Identität gegeben ist (BGE 142 III 210 E. 2; 139 III 126 E. 3; HGer ZH HG210181 vom 22. März 2022 E. 3.1.3). Der vom Beschwerdeführer angeführte Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West betrifft eine Streitigkeit zwischen der Konkursmasse B._____ und dem Beschwerdeführer. Da hier jedoch Ansprüche des Beschwerdeführers gegen die einfache Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, in Frage stehen, bildet der erwähnte Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West keine res iudicata. Davon ist umso mehr auszugehen, als weder substanziiert aufgezeigt noch ersichtlich ist, dass zwischen dem genannten Entscheid und der vorliegenden Sache eine Identität des Streitgegenstandes besteht.

2.2.4.1.3.2 Nachfolgend ist in materieller Hinsicht zu prüfen, ob durch die Vereinbarungen „Auftrag und Generalvollmacht“ vom 9. Dezember 2019 und „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung“ vom 26. Juni 2020 ein Auftrags- und Darlehensverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, geschlossen worden ist.

Der Darlehensvertrag zeichnet sich durch folgende objektiv wesentliche Elemente (essentialia negotii) aus: Einerseits durch die Hauptpflicht des Darleihers, das Eigentum an der Darlehensvaluta, welche aus einer bestimmten Summe Geld oder anderen vertretbaren Sachen bestehen

kann, auf den Borger zu übertragen und ihm diese während eines gewissen Zeitraums zu überlassen; andererseits durch die Hauptpflicht des Borgers, nach Ablauf dieser Zeit Sachen derselben Gattung in derselben Menge und in derselben Qualität zurückzuerstatten (WEBER, Berner Kommentar OR, 2013, Art. 312 N 9). In den Vereinbarungen „Auftrag und Generalvollmacht" vom 9. Dezember 2019 und „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung" vom 26. Juni 2020 wird weder eine Darlehenssumme noch eine Rückzahlungsverpflichtung genannt. Damit scheint es als fraglich, ob eine Willenseinigung der Parteien über alle wesentlichen Bestandteile eines Darlehensvertrages vorliegt. Infolgedessen erscheint es nicht als nachgewiesen, dass ein Darlehensvertrag zustande gekommen ist. Überdies wird mit der Vereinbarung „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung" in Verbindung mit jener mit dem Titel „Auftrag und Generalvollmacht" der Beschwerdeführer insbesondere mit der Vertretung der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, bei Rechtsstreitigkeiten beauftragt. Die essentialia negotii des Auftrages im Sinne von Art. 394 Abs. 1 und 3 OR sind die Pflicht des Beauftragten zur vertragsgemässen Besorgung der ihm übertragenen Geschäfte oder Dienste einerseits und jene des Beauftragenden zur Leistung einer bestimmten Vergütung andererseits (vgl. WERRO, Commentaire romand CO, 3. Aufl. 2021, Art. 394 N 15). Da für die vom Beschwerdeführer zu erbringenden Dienste keine bestimmte Vergütung vereinbart worden ist, erscheint es als zweifelhaft, dass sich die Parteien in allen wesentlichen Punkten eines Auftragsverhältnisses geeinigt haben. Der Abschluss eines Auftrages erscheint damit nicht als erstellt.

Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass in der Vereinbarung „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung" diese als Schuldanerkennung nach Art. 82 SchKG bezeichnet wird. Eine Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 Abs. 1 SchKG liegt vor, wenn daraus der vorbehalts- und bedingungslose Wille des Betriebenen hervorgeht, dem Betreibenden eine bestimmte oder leicht bestimmbare Geldsumme zu zahlen (BGE 145 III 20 E. 4.1.1; 139 III 297 E. 2.3.1; 136 III 624 E. 4.2.2). Die tatsächlichen Aufwände, welche der Beschwerdeführer von der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, beansprucht, sind erst nach der Unterzeichnung der Vereinbarung „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung" am 26. Juni 2020 entstanden und daher im Zeitpunkt, als diese durch den Beschwerdeführer, A._____, B._____ und C._____ unterzeichnet wurde, noch nicht bestimmbar gewesen. Bei der Vereinbarung „Darlehensvertrag und Verpflichtungserklärung" handelt sich demnach nicht um eine (zusammengesetzte) Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 SchKG.

Aufgrund des vorstehend Geschilderten erscheint es nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens als nicht erstellt, dass eine vertragliche Grundlage besteht, wonach die einfache Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, zur Leistung einer Vergütung an den Beschwerdeführer verpflichtet ist. Mithin ist auch nicht erkennbar, dass dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ eine Grundforderung zugrunde liegt.

2.2.4.1.3.3 Lediglich der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass selbst wenn ein Auftrags- und/oder ein Darlehensverhältnis zwischen dem Beschwerdeführer und der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, geschlossen worden wäre, dies am obigen Ergebnis nichts zu ändern vermöchte.

Bei der von M._____ mit Betreibung Nr. 6._____ gegenüber A._____ anhängig gemachten Forderung von Fr. 154'594.70 (inkl. Zinsen und betreibungsamtlichen Gebühren) handelt es sich um eine private Schuld von A._____ bzw. der solidarisch haftenden B._____ im Zusammenhang mit der Rückabwicklung eines Kaufvertrages vom 5. September 2016 betreffend eine Attikawohnung in N._____ (act. SD M._____ 53.01.086). Der Beschwerdeführer hat diese Forderung am 28. März 2023 bezahlt. Es ist indes nicht ersichtlich, dass der Beschwerdeführer diese Forderung im Namen und Interesse der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, beglichen hat und es sich demnach hierbei um eine Auslage für die genannte einfache Gesellschaft handelt. Sodann ist hinsichtlich der vom Beschwerdeführer angeführten Auslagen von total Fr. 141'069.29 nicht konkret ausgewiesen, dass diese im Namen und Interesse der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, erfolgt sind. Diese scheinen vielmehr unmittelbar für private Zwecke von A._____ (z. B. „Überweisung an A._____ im Umfang von Fr. 43'000.−) und ansonsten hauptsächlich für die O._____ AG (z. B. „Darlehen“ [sic!] zwecks „Teilliberierung“ des Aktienkapitales in Höhe von Fr. 50'000.−, diverse Honorarnoten von Notarin P._____ an die O._____ AG etc.) vorgenommen worden zu sein. Ausserdem ist in Bezug auf die vom Beschwerdeführer geltend gemachten Auslagen von insgesamt Fr. 218'562.50 ebenso wenig dargelegt, dass diese im Namen und Interesse der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, bezahlt worden sind. Diese Aufwendungen scheinen im Gegenteil im Kontext mit Dienstleistungen zugunsten der einfachen Gesellschaft der Eheleute A._____ und B._____ betreffend deren Liegenschaft Nr. 7._____ im Grundbuch N._____ zu stehen. Weil die vorgenannten Auslagen des Beschwerdeführers nicht im Namen und im Interesse der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, getätigt worden sind, scheinen A._____, B._____ und C._____ in diesem Zusammenhang offenkundig nicht zur Schadloshaltung des Beschwerdeführers verpflichtet. Demgemäss ist nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge festzuhalten, dass eine dem Registerschuldbrief Nr. 5._____ zugrundeliegende Grundforderung des Beschwerdeführers gegenüber der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, nicht erkennbar ist.

2.2.4.1.4 Weiter fragt sich, ob C._____ am 6. März 2020 eine ihm zustehende Forderung gegen A._____ auf Rückzahlung eines Darlehensbetrages von Fr. 250'000.− mit dem internen Anteil von A._____ an der Gesamteigentümerschaft der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ verrechnet sowie sich infolgedessen der interne Anteil von A._____ an dieser Gesamteigentümerschaft um Fr. 250'000.− reduziert und jener von C._____ um diesen Betrag erhöht hat. Nachstehend sind zunächst die einschlägigen Umstände und Aussagen der involvierten Personen im Zusammenhang mit der angeblichen Übertragung des Anteiles von A._____ an der besagten Gesamteigentümerschaft an C._____ darzustellen.

Am 6. März 2020 liess M._____ das in der Schweiz belegene Vermögen von A._____, insbesondere bestehend aus dem Gesamthandanteil des Letzteren an der in Rede stehenden Liegenschaft, im Umfang von rund Fr. 135'000.− gemäss Art. 271 ff. SchKG verarrestieren (act. AA 60.05.036 f., AA 60.10.35 ff.).

Am 10. März 2020 äusserte sich A._____ gegenüber dem Beschwerdeführer in Bezug auf die Verarrestierung der fraglichen Liegenschaft wie folgt: „Ich nehme an das gleiche wie bei B._____ (...) können wir die Sache mit der Übertragung an C._____ [(C._____)] vergessen (...)“ sowie auf Nachfrage hin „Naja (...) das ist die Summe von M._____ (...) die gleiche die auch bei B._____ die Lohnpfändung verursacht hat“, woraufhin der Beschwerdeführer entgegnete: „Ja (...) Übertragung trotzdem versuchen“ (act. AA 60.10.019 f.). Demnach hat A._____ vorgehabt, seinen Gesamthandanteil an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ an C._____ zu übertragen. Aufgrund der Verarrestierung dieser Liegenschaft hat er nun dieses Vorhaben für nicht mehr möglich gehalten. Der Beschwerdeführer hat vorgeschlagen, dennoch zu versuchen, eine solche Übertragung vorzunehmen.

Am 10. März 2020 kommentierte A._____ gegenüber B._____ die fragliche Arrestanzeige: „Nein, nur den Anteil von mir (...) so wie es bei dir auch gemacht wurde (...) da ich jedoch im Ausland wohne wird es keine Wirkung haben (...) zudem werden wir meinen Anteil auf C._____ übertragen“ und „G._____ ist dran“ (act. AA 60.05.036 ff.). Aus dieser Mitteilung ergibt sich, dass der Gesamthandanteil von A._____ an der erwähnten Liegenschaft mit Hilfe des Beschwerdeführers an C._____ übertragen werden sollte.

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Übertragung des internen Anteiles von A._____ an der Gesamteigentümerschaft der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ an C._____ simuliert sein könnte, um den Zugriff darauf durch die Gläubiger zu vereiteln. Auf jeden Fall ist nicht nachgewiesen, dass C._____ anlässlich des Kaufes der besagten Liegenschaft im Jahr 2017 A._____ ein Darlehen ausgerichtet und er einen Forderungsanspruch gegenüber A._____ auf Rückzahlung einer Darlehensvaluta von Fr. 250'000.− erlangt hat. So ist weder der Abschluss eines entsprechenden Darlehensvertrages noch die Auszahlung der Darlehensvaluta von Fr. 250'000.− erstellt. Unter diesen Umständen können nach dem gegenwärtigen Stand des Verfahrens die Voraussetzungen für die in Frage stehende Verrechnung nicht als nachgewiesen gelten. Eine Verminderung des Anteiles von A._____ an der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, um den vorerwähnten Betrag gilt damit auf jeden Fall keineswegs als erstellt. Im Lichte der in Erwägung 2.2.1 dargestellten Grundsätze ist daher hier kein entsprechender Abzug des A._____ bei einer Liquidation der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, zustehenden Anteiles am Verwertungserlös vorzunehmen.

2.2.4.1.5 Als Ergebnis kann festgestellt werden, dass bei der Liquidation des Gesamteigentums an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ mutmasslich ein Erlös von insgesamt Fr. 536’160.48 resultiert (Fr. 1'300'000.− [Liegenschaftswert] - Fr. 763'839.52 [Hypothekarschulden]). In Anbetracht, dass bei deren Kauf A._____ 62.3 % (Fr. 405'000.− [Eigenkapitalanteil von A._____] : Fr. 650'000.− [gesamtes Eigenkapital]) und C._____ 37.7 % des Eigenkapitales (Fr. 245'000.− [Eigenkapitalanteil von C._____] : Fr. 650'000.− [gesamtes Eigenkapital]) aufbrachte, ist davon auszugehen, dass am genannten Liquidationserlös A._____ ein Anteil von Fr. 334'028.− und C._____ ein solcher von Fr. 202'132.− zusteht. Der A._____ zurechenbare Anteil am Liquidationserlös von Fr. 334'028.− kann im vollen Umfang zur Sicherstellung der Durchsetzung der mutmasslichen Ersatzforderung von Fr. 410'000.− herangezogen werden. Das Erfordernis der Eignung der Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ ist damit gegeben. Eine mildere Massnahme ist nicht ersichtlich. Diese Beschlagnahme ist somit erforderlich.

2.2.4.2 Ausserdem bleibt noch zu prüfen, ob ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem Zweck der Beschlagnahme und den beeinträchtigten privaten Interessen (Grundsatz der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne) besteht.

Angesichts der Relation des noch sicherzustellenden Ersatzforderungsanspruches von Fr. 381'755.95 (Fr. 410'000.− [deliktische Bereicherung] - Fr. 28'244.05 [Erlös aus der vorzeitigen Verwertung des Fahrzeuges der Marke Maserati]) und dem mutmasslichen Anteil von A._____ am Erlös der Liquidation des Gesamteigentums an der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ von Fr. 334'028.− erscheint die Beschlagnahme dieser Liegenschaft als verhältnismässig. Darüber hinaus verhält es sich zwar so, dass durch die angeordnete Grundbuchsperre Dritte (Beschwerdeführer als Grundpfandgläubiger sowie B._____ und C._____ als Gesamteigentümer) betroffen werden. Diese Dritten haben jedoch die Beschlagnahme der Liegenschaft zu dulden. Denn einerseits ist die sicherzustellende Ersatzforderung gegen A._____ erheblich. Andererseits ist der Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 Abs. 1 BV) aufgrund der in Dispositivziffer 1 des angefochtenen Beschlagnahmebefehles angeordneten Beschlagnahme der besagten Liegenschaft begrenzt, da einerseits das zugunsten des Beschwerdeführers bestellte Grundpfandrecht grundsätzlich bestehen bleibt und die betroffenen Gesamteigentümer die beschlagnahmte Liegenschaft weiter bewirtschaften und bewohnen können (vgl. BGer 6B_1435/2021 vom 16. November 2022 E. 3.3; 1B_323/2008 vom 20. Mai 2009 E. 2; BStGer BB.2016.389 vom 4. Mai 2017 E. 3.3). Eine offensichtliche Verletzung des minimalen Lebensbedarfes des Beschuldigten A._____ und seiner Familie geht aus den Akten nicht hervor und wird auch nicht substanziiert vorgetragen. Zudem ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Straftaten, durch welche sich A._____ mutmasslich bereichert hat, unter anderem um Verbrechen (Veruntreuung, Betrug, Urkundenfälschung) handelt. Das öffentliche Interesse an der Verfolgung dieser Straftaten und die damit verbundene einstweilige Sicherstellung der Bezahlung einer entsprechenden Ersatzforderung überwiegt das Interesse des Beschuldigten A._____ sowie der Drittbetroffenen (Beschwerdeführer als Grundpfandgläubiger sowie B._____ und

C._____ als Gesamteigentümer) an der uneingeschränkten Verfügung über die gesperrte Liegenschaft. Die Bedeutung der genannten Straftaten rechtfertigt die Beschlagnahme folglich ebenfalls. Dem Gesagten zufolge ist die Verhältnismässigkeit im engeren Sinne gegeben.

2.2.4.3 Aufgrund der vorstehenden Erwägungen steht fest, dass die angefochtene Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ insgesamt verhältnismässig ist.

2.3 Einzugehen ist weiter auf die Beschlagnahme der besagten Liegenschaft im Hinblick auf die Sicherstellung der Verfahrenskosten.

2.3.1 Gemäss Art. 268 Abs. 1 StPO kann vom Vermögen der beschuldigten Person so viel beschlagnahmt werden, als voraussichtlich nötig ist zur Deckung der Verfahrenskosten und Entschädigungen (lit. a) sowie der Geldstrafen und Bussen (lit. b). Die Strafbehörde nimmt bei der Beschlagnahme auf die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der beschuldigten Person und ihrer Familie Rücksicht (Art. 268 Abs. 2 StPO). Von der Beschlagnahme ausgenommen sind Vermögenswerte, die nach den Art. 92-94 SchKG nicht pfändbar sind (Art. 268 Abs. 3 StPO). Die Deckungsbeschlagnahme im Sinne von Art. 263 Abs. 1 lit. b und Art. 268 StPO kann sich auch auf rechtmässig erworbenes Vermögen der beschuldigten Person erstrecken (BGer 1B_280/2017 vom 16. Oktober 2017 E. 3). Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismässigkeit muss die Beschlagnahme geeignet und erforderlich sein, um die Kostendeckung sicherzustellen. Die Erforderlichkeit einer Deckungsbeschlagnahme beurteilt sich zunächst danach, ob konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass sich die beschuldigte Person ihrer möglichen Zahlungspflicht entziehen könnte, sei dies durch Flucht oder durch Verschiebung, Verschleierung oder gezielten Verbrauch ihres Vermögens (BGer 6B_1435/2021 vom 16. November 2022 E. 3.1.1; 6B_1362/2020 vom 20. Juni 2022 E. 23.4.2; 1B_162/2021 vom 13. Oktober 2021 E. 2.1; Botschaft vom 21. Dezember 2005 zur Vereinheitlichung des Strafprozessrechts, BBl 2006 1247; KGer BL 470 23 227 vom 4. Januar 2024 E. 3.2.1). Entsprechend ihrer Natur als provisorische (konservatorische) prozessuale Massnahme sind bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Beschlagnahme – anders als bei der definitiven Einziehung – nicht alle Tat- und Rechtsfragen abschliessend zu beurteilen (BGE 141 IV 360 E. 3.2). Die Beschlagnahme ist nur aufzuheben, wenn ihre Voraussetzungen offensichtlich nicht erfüllt sind (BGE 140 IV 133; 139 IV 250 E. 2.1). Art. 268 StPO statuiert zudem ein Übermassverbot. Dieses ist verletzt, wenn der beschlagnahmte Vermögenswert in einem klaren Missverhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten steht, deren Sicherstellung er dient. Eine Schätzung, auf welchen Gesamtbetrag sich die effektiv zu tilgenden Kosten, Entschädigungen, Geldstrafen und Bussen wahrscheinlich ungefähr belaufen, erweist sich bei Einleitung des Vorverfahrens als schwierig. Die diesbezüglichen Anforderungen an die Begründung der Deckungsbeschlagnahme sind zu diesem Zeitpunkt daher gering, nehmen im Lauf des Verfahrens jedoch zu (BGer 6B_1362/2020 vom 20. Juni 2022 E. 23.4.3).

2.3.2 Die Staatsanwaltschaft hat im angefochtenen Beschlagnahmebefehl erwogen, zum gegenwärtigen Zeitpunkt sei zu erwarten, dass A._____ die Kosten des vorliegenden Strafverfahrens zu tragen haben werde (Art. 426 Abs. 1 StPO). Nach einer Schätzung im gegenwärtigen Zeitpunkt werde A._____ einen Betrag von mindestens Fr. 60'000.− zu bezahlen haben. Es seien konkrete Anhaltspunkte dafür gegeben, dass A._____ seiner Zahlungspflicht nicht nachkommen könnte. So verfüge er über kein namhaftes flüssiges Vermögen in der Schweiz und habe seinen Wohnsitz ins grenznahe Ausland verlegt, wodurch eine allfällige Geltendmachung von Forderungen auf dem Betreibungsweg erheblich erschwert sei.

2.3.3 Mit Blick auf die vorgeworfenen Straftaten und die Untersuchungshandlungen der Staatsanwaltschaft besteht eine hinreichende Wahrscheinlichkeit, dass A._____ Verfahrenskosten von Fr. 60'000.− zu tragen haben könnte. Entgegen der Ansicht der Staatsanwaltschaft genügt sodann der Umstand nicht, dass aufgrund der Wohnsitzverlegung von A._____ ins Ausland eine allfällige Geltendmachung von Forderungen auf dem Betreibungsweg erschwert worden ist, als Grund für die Deckungsbeschlagnahme. Erforderlich sind vielmehr konkrete Anhaltspunkte, dass sich A._____ seiner möglichen Zahlungspflicht entziehen könnte, sei dies durch Flucht oder durch Verschiebung, Verschleierung oder gezielten Verbrauch seines Vermögens. Vorliegend ist von Bedeutung, dass A._____ während des laufenden Strafverfahrens seinen Wohnsitz im Juni 2020 von der schweizerischen Gemeinde N._____ nach Q._____/Frankreich verlegt hat (act. PD A._____ 10.01.006, 10.17.007), die F._____bank eine Betreibung auf Pfandverwertung betreffend die besagte Liegenschaft eingeleitet hat und auch ansonsten in erheblichem Umfang gegen A._____ Betreibungen zu bestehen scheinen (act. PD A._____ 01.10.008 ff.). Überdies ist zu beachten, dass A._____ im Zusammenhang mit der am 6. März 2020 auf Veranlassung des Privatklägers M._____ erfolgten Verarrestierung seines Vermögens in der Schweiz, insbesondere bestehend aus dem Gesamthandanteil an der besagten Liegenschaft, im Umfang von Fr. 135'000.− in einer Chat-Nachricht vom 10. März 2020 schrieb: „da ich jedoch im Ausland wohne wird es keine Wirkung haben (…) zudem werden wir meinen Anteil [an der besagten Liegenschaft] auf C._____ übertragen“ (act. AA 60.05.036 ff.). Demnach scheint der offenbar bereits damals inoffiziell im Ausland wohnhafte A._____ davon ausgegangen zu sein, dass aufgrund seines ausländischen Domiziles die Verarrestierung seines Gesamthandanteiles an der erwähnten Liegenschaft keine Wirkung haben werde, und überdies geplant zu haben, seinen Gesamthandanteil an dieser Liegenschaft auf C._____ zu übertragen. Vor dem Hintergrund der dargestellten Umstände muss zum jetzigen Zeitpunkt und bei aktueller Aktenlage ernsthaft befürchtet werden, dass A._____ sich durch Verschiebung seines Vermögens allfälligen ihm von den Strafbehörden auferlegten Pflichten zur Bezahlung von Verfahrenskosten entziehen könnte, wenn nicht entsprechende Vermögenswerte von A._____ zur Kostendeckung beschlagnahmt werden. Eine mildere Massnahme ist folglich nicht erkennbar. Ausserdem wird weder geltend gemacht noch ist ersichtlich, dass die Deckungsbeschlagnahme in das Existenzminimum des Beschuldigten A._____ und seiner Familie eingreifen könnte. Da überdies der Anteil von A._____ am mutmasslichen Liquidationserlös des Gesamteigentums an der besagten Liegenschaft mit Fr. 334'069.− geringer ist als der durch die Deckungsbeschlagnahme und die

Ersatzforderungsbeschlagnahme zu sichernde Betrag von gerundet total Fr. 441'750.− (Fr. 410'000.− [deliktische Bereicherung] + Fr. 60'000.− [mutmassliche Verfahrenskosten] - Fr. 28'244.− [Erlös aus der vorzeitigen Verwertung des Fahrzeuges der Marke Maserati]), ist die angefochtene Beschlagnahme dem Umfang nach nicht übermässig. Nach dem Ausgeführten ist die Beschlagnahme vorliegend zur Kostendeckung geeignet und erforderlich. Im Weiteren rechtfertigt auch die Bedeutung der Straftaten (Veruntreuung, Betrug, mehrfacher Pfändungsbetrug, mehrfache Misswirtschaft, mehrfache Unterlassung der Buchführung, Urkundenfälschung und Widerhandlung gegen die Covid-19-Solidarbürgschaftsverordnung bzw. das Covid-19-Solidarbürgschaftsgesetz) ohne Weiteres die Zwangsmassnahme der Kostendeckungsbeschlagnahme. Diese Beschlagnahme erweist sich mithin als verhältnismässig.

2.4 Dem Gesagten zufolge ergibt sich, dass die Voraussetzungen für die Beschlagnahme der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ zur Sicherstellung der Durchsetzung der Ersatzforderung sowie der Verfahrenskosten und damit auch zur Errichtung der entsprechenden Grundbuchsperre gegeben sind. Insoweit mit der Beschwerde die Aufhebung der Grundbuchsperre betreffend die genannte Liegenschaft und deren Nichtanmerkung bzw. Löschung im Grundbuch verlangt wird, erweist sich diese als unbegründet und ist daher in dieser Hinsicht abzuweisen.

3. Nachfolgend ist zu prüfen, ob der im Beschlagnahmebefehl im Fall einer allfälligen Verwertung der beschlagnahmten Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ in der seitens der F._____bank betreffend diese Liegenschaft eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung verfügte Verzicht auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer zulässig ist.

3.1.1 Die Staatsanwaltschaft führt zur Begründung der in Frage stehenden Anordnung im Wesentlichen sinngemäss aus, es bestünden Hinweise, dass der auf der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ lastende Registerschuldbrief Nr. 5._____ gezielt zum Zweck errichtet worden sei, diese Liegenschaft zu entwerten und damit letztlich das Vermögen von A._____ massgeblich zu verringern. Die Überbindung des genannten Registerschuldbriefes in der rein nominalen und nicht weiter substanziierten Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer dürfte dazu führen, dass die Verwertung als erfolglos abgebrochen werden müsste. Aus diesem Grund sei bei der Verwertung der besagten Liegenschaft auf die Überbindung des erwähnten Registerschuldbriefes zu verzichten.

3.1.2 Der Beschwerdeführer wendet dagegen zusammengefasst ein, die Ansicht der Staatsanwaltschaft, dass es beim Registerschuldbrief Nr. 5._____ an einer werthaltigen Grundforderung fehle, sei unzutreffend. Er habe am 8. März 2023 in der Betreibung Nr. 6._____ zugunsten von A._____ und B._____ aufgrund der Solidarhaftung der Letzteren gegenüber

M._____ Zahlungen in Höhe von Fr. 154'594.70 geleistet. Überdies habe er Auslagen für die einfache Gesellschaft (bestehend aus A._____, B._____ und C._____), die einfache Gesellschaft (bestehend aus A._____ und B._____) sowie A._____, B._____ und C._____ in Höhe von rund Fr. 141'069.25 getätigt. Er habe ausserdem Rechnungen für seine Aufwendungen aus einem Auftragsverhältnis über Fr. 218'562.50 gestellt. Demnach sei der Registerschuldbrief Nr. 5._____ gegenwärtig insgesamt mit einer Summe von Fr. 514'226.49 belastet. Somit sei nicht nachgewiesen, dass der besagte Registerschuldbrief bewusst errichtet worden sei, um die Liegenschaft zu entwerten und damit letztlich sein Vermögen massgeblich zu verringern. Es rechtfertige sich daher nicht, auf die Überbindung des in Rede stehenden Registerschuldbriefes auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer zu verzichten.

3.2.1 Die Staatsanwaltschaft ordnete in der Dispositivziffer 3 des angefochtenen Beschlagnahmebefehles an, dass bei der Verwertung der beschlagnahmten Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ in der seitens der F._____bank betreffend diese Liegenschaft eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer verzichtet wird. Bei einer solcherart erfolgenden Verwertung der genannten Liegenschaft würde im Grundbuch das auf der besagten Liegenschaft lastende Grundpfandrecht in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− zugunsten des Beschwerdeführers endgültig gelöscht und der Letztere dadurch eines vermögenswerten Rechtes verlustig gehen. Zudem würde die von A._____, B._____ und C._____ als Gesamteigentümer vorgenommene Verpfändung ihrer Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ definitiv aufgehoben. Durch die in Rede stehende Anordnung wird folglich das Recht der Liegenschaftseigentümer, die erwähnte Immobilie zu verpfänden, erheblich beschnitten. Die fragliche Anordnung der Staatsanwaltschaft bedeutet somit einen weitreichenden staatlichen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und Wirtschaftsfreiheit (Art. 27 Abs. 1 BV). Eine solche schwerwiegende Grundrechtseinschränkung muss zwingend im Gesetz selbst (d.h. im formellen Gesetz) vorgesehen sein (vgl. Art. 197 Abs. 1 lit. a StPO, Art. 36 Abs. 1 BV; BGE 145 I 156 E. 4.1; 143 I 253 E. 4.8-5). Aufgrund des sich aus dem Legalitätsprinzipes ergebenden numerus clausus der Zwangsmassnahmen dürfen Strafverfolgungsbehörden nur die im Gesetz aufgeführten Massnahmen in der gesetzlich vorgegebenen Ausgestaltung ergreifen (vgl. GLESS, Heimliche Ermittlungsmassnahmen im Schweizer Strafprozess, in: Zeitschrift für die gesamte Strafrechtswissenschaft [ZSTW] 2012; S. 442; VETTERLI, Gesetzesbindung im Strafprozess, Zur Geltung von Verwertungsverboten und ihrer Fernwirkung nach illegalen Zwangsmassnahmen, 2010, S. 167 ff.). Die Staatsanwaltschaft legt nirgends dar, auf welcher gesetzlichen Grundlage sie die fragliche Anordnung getroffen hat. Eine entsprechende gesetzliche Grundlage findet sich denn auch weder in der Strafprozessordnung noch einem anderen Gesetz. Bei einer Grundstückbeschlagnahme sieht Art. 266 Abs. 3 StPO lediglich die Anordnung einer Grundbuchsperre und deren Anmerkung im Grundbuch vor. Damit wird dem Zweck der Grundstückbeschlagnahme vollumfänglich entsprochen, nämlich Verfügungen über das betroffene Grundstück bis auf weiteres zu verhindern und den Status Quo zu sichern (BOMMER/GOLDSCHMID, Basler

Kommentar StPO, a.a.O., Art. 266 N 8). Dem Gesagten zufolge fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage bzw. formell-gesetzlichen Regelung für den von der Staatsanwaltschaft im angefochtenen Beschlagnahmebefehl für den Fall einer Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ in der seitens der F._____bank eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung angeordneten Verzicht auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer. Diese staatsanwaltschaftliche Anordnung erweist sich bereits allein deswegen als unzulässig.

3.2.2 Weiter ist vor Augen zu führen, wie in einem betreibungsrechtlichen Pfandverwertungsverfahren der Bestand und Umfang des auf einer Liegenschaft lastenden Pfandrechtes geklärt werden kann.

Im zwangsvollstreckungsrechtlichen Grundstückverwertungsverfahren ermittelt das Betreibungsamt vor der Versteigerung die auf dem Grundbuch ruhenden Lasten anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Auszuges aus dem Grundbuch (Art. 140 Abs. 1 SchKG). Es stellt den Beteiligten ein Verzeichnis der Lasten zu und setzt ihnen gleichzeitig eine Bestreitungsfrist von zehn Tagen (Art. 140 Abs. 2 SchKG, Art. 37 Abs. 1 und 2 VZG). Auf Verlangen des Schuldners oder des Gläubigers wird der Dritte aufgefordert, innerhalb der Bestreitungsfrist seine Beweismittel beim Betreibungsamt zur Einsicht vorzulegen (Art. 107 Abs. 3 SchKG). Wird ein Anspruch bestritten, so erfolgt die Bereinigung nach den Grundsätzen des Widerspruchsverfahrens gemäss Art. 107 ff. SchKG (BGer 5A_696/2020 vom 2. November 2020 E. 3.1). Demnach besteht für die Lastenbereinigung ein eigens vom Gesetzgeber hierfür vorgesehenes Verfahren. Sollte es in der in Rede stehenden Betreibung auf Pfandverwertung zu einer Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ kommen, könnten entsprechende Einwendungen gegen den Bestand des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− und die betreffenden Grundforderungen im Rahmen des Lastenbereinigungsverfahrens vorgebracht werden (vgl. FEUZ, Basler Kommentar SchKG, 3. Aufl. 2021, Art. 140 N 22). Demnach besteht kein Grund, bereits im Beschlagnahmebefehl für den Fall einer allfälligen Verwertung der besagten Liegenschaft in der seitens der F._____bank eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung den Verzicht auf die Überbindung des in Rede stehenden Grundpfandrechtes auf allfällige Erwerber bzw. Ersteigerer anzuordnen.

3.2.3 Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Staatsanwaltschaft im Beschlagnahmebefehl für den Fall der Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ infolge der von der F._____bank betreffend die genannte Liegenschaft eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung ohne erforderliche gesetzliche Grundlage und damit zu Unrecht den Verzicht auf die Überbindung des Grundpfandrechtes in der zweiten Pfandstelle resp. gemäss Registerschuldbrief Nr. 5._____ in Höhe von Fr. 850'000.− auf allfällige Erwerber resp. Ersteigerer angeordnet hat.

4. Ferner bleibt zu beurteilen, ob im angefochtenen Beschlagnahmebefehl für den Fall einer Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ in der von der F._____bank betreffend diese Liegenschaft eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung (Art. 151 ff. SchKG) der daraus resultierende (Rest-)Erlös der Liegenschaft bis zur maximalen Höhe von Fr. 441'750.− ersatzweise beschlagnahmt werden darf.

4.1 Gemäss Art. 44 SchKG geschieht die Verwertung von Gegenständen, welche aufgrund strafrechtlicher oder fiskalischer Gesetze mit Beschlag belegt sind, nach den zutreffenden eidgenössischen oder kantonalen Gesetzesbestimmungen. Dies gilt insbesondere für die strafprozessuale Beschlagnahme nach Art. 263 StPO, wenn diese zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen (lit. b), der Rückgabe an den Geschädigten (lit. c) oder der Einziehung (lit. d) angeordnet worden ist (BGE 139 III 44 E. 3.2.1; 115 III 1 E. c.; ACOCELLA, Basler Kommentar SchKG, a.a.O., Art. 44 N 3 ff.; DECLERCQ, Introduction à la procédure de poursuite pour dettes, 2023, S. 248). Zu diesem Zweck beschlagnahmte Gegenstände können in einem SchKG-Verfahren nicht verwertet werden, sofern die strafrechtliche Beschlagnahme nicht aufgehoben wird (CJ GE A/639/2023 vom 6. Oktober 2023 E. 3.1.3).

Gegenstände, die zur Durchsetzung einer Ersatzforderung im Sinne von Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO zugunsten des Staates mit Beschlag belegt worden sind, können hingegen in einer von Dritten eingeleiteten Betreibung gepfändet werden. Im Betreibungsverfahren hat die Ersatzforderungsbeschlagnahme die Wirkung eines „strafprozessualen Arrestes“ und der Staat nimmt daher in analoger Anwendung von Art. 281 SchKG von Rechtes wegen provisorisch an der Pfändung teil. Im Betreibungsverfahren wird die Ersatzforderungsbeschlagnahme durch eine Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 101 Abs. 1 SchKG abgelöst (vgl. BGer 6B_1362/2020 vom 20. Juni 2022 E. 23.5.4). Ausserdem können die beschlagnahmten Gegenstände im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens verwertet werden (BGE 142 III 174 E. 3; 141 IV 260 E. 3.2; BGer 6B_1362/2020 vom 20. Juni 2022 E. 23.5.4; SCHOLL, in: Ackermann [Hrsg.], Kommentar Kriminelles Vermögen - Kriminelle Organisationen, Bd. I, 2018, Art. 71 N 176). Vom Verwertungserlös darf im Rahmen von Abschlagszahlungen (Art. 144 Abs. 2 SchKG) nur so viel verteilt werden, wie unter Berücksichtigung einer Ersatzforderung im maximal möglichen Betrag angezeigt wäre. Der auf die Ersatzforderung entfallende Anteil ist vom Betreibungsamt oder der Konkursverwaltung bei der Depositenanstalt zu hinterlegen (Art. 144 Abs. 5 SchKG und Art. 264 Abs. 3 SchKG). Über dessen Verteilung ist im Zwangsvollstreckungsverfahren erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Strafentscheides bezüglich der Ersatzforderung definitiv zu entscheiden (SCHOLL, a.a.O., Art. 71 N 177).

4.2 Im Lichte der vorstehenden Erwägungen ergibt sich, dass eine Verwertung der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ im Rahmen der von der F._____bank betreffend diese Liegenschaft eingeleiteten Betreibung auf Pfandverwertung ausgeschlossen ist, da diese insbesondere gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO beschlagnahmt wurde. Demnach kann es hier also gar nicht dazu kommen, dass ein Erlös aus der Verwertung der genannten Liegenschaft

anfällt. Die von der Staatsanwaltschaft im angefochtenen Beschlagnahmebefehl angeordnete ersatzweise Beschlagnahme des (Rest-)Erlöses aus einer zwangsvollstreckungsrechtlichen Verwertung der besagten Liegenschaft geht somit offenkundig ins Leere und ist daher aufzuheben. Lediglich der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass sich daran nichts ändern würde, wenn die genannte Liegenschaft bloss zur Sicherung einer Ersatzforderung beschlagnahmt worden wäre. Die Ersatzforderung wäre im Verfahren nach SchKG durchzusetzen (BGE 142 III 65 E. 4.1). In diesem Verfahren würde die Ersatzforderungsbeschlagnahme durch die Verfügungsbeschränkung gemäss Art. 101 Abs. 1 SchKG abgelöst. Bei deren Verwertung würde sodann der auf die Ersatzforderung entfallende Anteil des Verwertungserlöses vom Betreibungsamt oder der Konkursverwaltung bei der Depositenanstalt hinterlegt und damit dem Zugriff durch den Beschuldigten als Schuldner entzogen. In Anbetracht, dass die Ersatzforderung auf dem Weg des SchKG zu vollstrecken wäre und das SchKG eine abschliessende Regelung zur Sicherstellung der herangezogenen Gegenstände und Vermögenswerte bzw. deren Verwertungserlös enthält, besteht bei einer Ersatzforderungsbeschlagnahme kein Raum für eine strafprozessuale Beschlagnahme des aus einer allfälligen Grundpfandverwertung resultierenden (Rest-)Erlöses der Liegenschaft Nr. 1._____ im Grundbuch D._____ bis zur maximalen Höhe von Fr. 441'750.−.

5. Dem Gesagten zufolge ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist. Der angefochtene Beschlagnahmebefehl ist in der Dispositivziffer 3 und den damit in Zusammenhang stehenden Dispositivziffern 4, 5 und 6 aufzuheben. Sodann ist die Dispositivziffer 2 insoweit aufzuheben, als sie sich auf die Einschränkung der Grundbuchsperre gemäss Dispositivziffer 3 bezieht. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

6. Abschliessend bleibt über die Kosten- und Entschädigungsfolgen zu befinden.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Als unterliegend gilt auch die Partei, auf deren Rechtsmittel nicht eingetreten wird oder die das Rechtsmittel zurückzieht (Art. 428 Abs. 1 StPO). Mit Blick auf den Verfahrensausgang erscheint es als angezeigt, die Kosten des Beschwerdeverfahrens von total Fr. 1'050.− (bestehend aus der Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.− und den Auslagen von pauschal Fr. 50.−) zu einem Fünftel dem Beschwerdeführer aufzuerlegen und zu vier Fünfteln auf die Staatskasse zu nehmen. Dem Beschwerdeführer ist keine Parteientschädigung zuzusprechen, da er nicht anwaltlich vertreten ist und ansonsten keinen entschädigungsberechtigen Aufwand nachgewiesen hat.

Demnach wird erkannt:

://: 1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, soweit darauf einzutreten ist.

Der Beschlagnahmebefehl der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft, Hauptabteilung Wirtschaftskriminalität, vom 4. Januar 2024 wird aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

„1. Die im Gesamteigentum der einfachen Gesellschaft, bestehend aus A._____, B._____ und C._____, stehende

Liegenschaft Nr. 1._____ (Grundbuch D._____), Plan Nr. 2._____, (...), 482 m², Einfamilienhaus, E._____weg 3 (82 m²), Garage, E._____weg 3a (20 m²), Gartenanlage (380 m²)

wird gestützt auf Art. 263 Abs. 1 StPO mit Beschlag belegt.

2. Das Grundbuchamt des Kantons Basel-Landschaft wird angewiesen, gestützt auf Art. 266 Abs. 3 StPO und Art. 56 lit. a GBV im Grundbuch D._____ eine Grundbuchsperre anzumerken und danach der Staatsanwaltschaft einen aktuellen Grundbuchauszug zukommen zu lassen.

3. Das Grundbuchamt des Kantons-Basel-Landschaft wird angewiesen, keine neuen beschränkten dinglichen Rechte auf die in Ziffer 1 hiervor genannte Liegenschaft einzutragen.

4. Den bis dato bestehenden Grundpfandgläubigern wird es untersagt, Erhöhungen der jeweiligen Belastung der bestehenden Registerschuldbriefe zu gewähren.

5. Durch die Zahlung einer Sicherheitsleistung von **Fr. 441'750.–** auf das Bankkonto der Staatsanwaltschaft bei der T._____bank und der Einreichung zweckdienlicher Belege betreffend die Herkunft dieser Vermögenswerte resp. zur wirtschaftlichen Berechtigung an diesen wird die Grundbuchsperre ohne Weiteres wieder aufgehoben und die Aufhebung dem Grundbuchamt nach Eintritt der Rechtskraft durch die Staatsanwaltschaft angezeigt. Der hinterlegte Geldbetrag wird gestützt auf diese Verfügung ersatzweise beschlagnahmt.“

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von total Fr. 1'050.− (bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.− und Auslagen von pauschal Fr. 50.−) werden dem Beschwerdeführer zu einem Fünftel (Fr. 210.−) auferlegt und zu vier Fünfteln (Fr. 840.−) auf die Staatskasse genommen.

3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.

Präsident	Gerichtsschreiber
Enrico Rosa	Stefan Steinemann

(Dieser Entscheid ist rechtskräftig.)