Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 19. Oktober 2023, (460 22 106)

Strafrecht

Veruntreuung

Besetzung	Richter Niklaus Ruckstuhl, Richter Daniel Häring (Ref.), Richter Dominique Steiner; Gerichtsschreiberin Melanie Zahnd
Parteien	**Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft**, Hauptabteilung Allgemeine Delikte, Grenzacherstrasse 8, Postfach, 4132 Muttenz, **Anklagebehörde und Berufungsklägerin** **A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____** vertreten durch Rechtsanwalt Michael Grimm, Hans Huber-Strasse 28, Postfach 553, 4502 Solothurn, **Privatkläger** **F.____**, vertreten durch Advokat Mehmet Sigirci, Aeschenvorstadt 71, 4051 Basel, **Privatkläger** **G.____**, **Privatkläger** gegen **H.____**, vertreten durch Advokat Dr. Balthasar Settelen, Centralbahnstrasse 7, Postfach 206, 4010 Basel, **Beschuldigter und Anschlussberufungskläger**
Gegenstand	**Veruntreuung etc.** Berufung der Staatsanwaltschaft sowie Anschlussberufung des Beschuldigten gegen das Urteil des Strafgerichts vom 3. Mai 2022

A. Mit Urteil des Strafgerichts Basel-Landschaft (Dreierkammer 4) vom 3. Mai 2022 wurde der Beschuldigte der Veruntreuung betreffend die Verwendung von Werkpreiszahlungen schuldig erklärt und zu einer bedingten Geldstrafe von 300 Tagessätzen zu je Fr. 80.00 bei einer Probezeit von 2 Jahren verurteilt. Vom Vorwurf der Veruntreuung betreffend Honorarzahlungen in Höhe von Fr. 423'000.00 sowie von Reservationszahlungen in Höhe von Fr. 48'000.00 zum Nachteil der Privatkläger A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____, vom Vorwurf des Betrugs zum Nachteil von F.____ sowie vom Vorwurf des Betrugs zum Nachteil von G.____ wurde er freigesprochen. Die Vorinstanz ordnete die Herausgabe diverser Unterlagen an die Privatklägerin F.____ (Pos. C-1, G85479) an und entschied, dass die restlichen beschlagnahmten Gegenstände bei den Akten zu behalten seien. Die unbezifferte Zivilforderung von G.____ wurde abgewiesen. Das Strafgericht verurteilte den Beschuldigten indessen dazu, den Privatklägern A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____ eine Parteientschädigung in Höhe von Fr. 12'053.55 zu bezahlen. Im Weiteren wurden ihm die erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu 15 % mit Fr. 6'728.40 auferlegt und der Rest auf die Staatskasse genommen. Zudem wurde dem Beschuldigten eine Parteientschädigung von Fr. 28'275.30 zu Lasten der Staatskasse zugesprochen, wobei die Vorderrichter anordneten, dass diese mit den ihm auferlegten erstinstanzlichen Verfahrenskosten zu verrechnen seien.

B. Gegen dieses Urteil erklärte die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft mit Eingabe vom 15. Juli 2022 Berufung und beantragte im Schuldpunkt die Aufhebung der hinsichtlich der Zahlungen in Höhe von Fr. 423'000.00 sowie Fr. 48'000.00 ergangenen Freisprüche wegen Veruntreuung sowie die Aufhebung des Freispruchs wegen Betrugs zum Nachteil von G.____. Zudem erbat sie um eine Neubemessung bzw. Erhöhung der ausgesprochenen Strafe.

C. Der Beschuldigte erhob am 28. Juli 2022 Anschlussberufung und begehrte, er sei hinsichtlich sämtlicher Vorwürfe von Schuld und Strafe freizusprechen, eventualiter sei die erstinstanzlich ausgesprochene bedingte Geldstrafe wegen Veruntreuung angemessen zu reduzieren. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Urteils seien entsprechend den gestellten Anträgen neu zu verlegen, dies unter o/e Kostenfolge. Zugleich stellte der Beschuldigte den Beweisantrag, der Gutachter I.____ sei zu beauftragen, eine Grobschätzung für die Erstellungskosten für den Rohbau von zwei Aussenwänden sowie der Decke und den Innenwänden der unverkauften Stockwerkeigentumsparzelle (5. Wohnung) zu erstellen.

D. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft begründete ihre Berufung mit Eingabe vom 28. Oktober 2022. Mit genannter Eingabe stellte sie überdies den Beweisantrag, es sei G.____ zur Berufungsverhandlung zu laden und er sei anlässlich der Berufungsverhandlung eingehend zu seinen Überlegungen im Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft zu befragen.

E. Der Beschuldigte reichte am 28. Oktober 2022 ebenfalls die Begründung seiner Anschlussberufung ein.

F. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft liess sich mit Eingabe vom 30. Dezember 2022 zur Anschlussberufungsbegründung des Beschuldigten vernehmen.

G. Am 6. Januar 2023 liess der Beschuldigte dem Kantonsgericht eine Stellungnahme zur Berufungsbegründung der Staatsanwaltschaft zugehen.

H. Mit Verfügung vom 12. Januar 2023 wurde der Beweisantrag des Beschuldigten, es sei der Gutachter I.____ zu beauftragen, eine Grobschätzung der Erstellungskosten für den Rohbau von zwei Aussenwänden, der Decke und der Innenwände der unverkauften Stockwerkeigentumsparzelle (5. Wohnung) zu erstellen, sowie der Beweisantrag der Staatsanwaltschaft, es sei G.____ vor Kantonsgericht zu befragen, abgelehnt. Sodann wurde mit der genannten Verfügung der Schriftenwechsel geschlossen und die Staatsanwaltschaft sowie der Beschuldigte zur kantonsgerichtlichen Hauptverhandlung geladen. Die persönliche Anwesenheit der Privatkläger und deren Rechtsvertretungen anlässlich der mündlichen Berufungsverhandlung wurde in ihr freies Ermessen gestellt.

I. Die kantonsgerichtliche Berufungsverhandlung fand am 16. Oktober 2023 in Anwesenheit des Beschuldigten und seines Wahlverteidigers Advokat Dr. Balthasar Settelen, des Staatsanwalts Stefan Schmid sowie der Privatkläger C.____, D.____ und E.____ als Zuschauer statt. Der Beschuldigte wurde zur Person und zur Sache befragt. Das Urteil wurde den anwesenden Parteien am 19. Oktober 2023 eröffnet.

Erwägungen

I. Formelles

Die Zuständigkeit der Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Strafrecht, als Rechtsmittelinstanz zur Beurteilung der vorliegenden Berufung ergibt sich aus Art. 21 Abs. 1 lit. a StPO sowie aus § 15 Abs. 1 lit. a EG StPO. Nach Art. 398 Abs. 1 StPO ist die Berufung zulässig gegen Urteile erstinstanzlicher Gerichte, mit denen das Verfahren ganz oder teilweise abgeschlossen worden ist. Gemäss Art. 398 Abs. 3 StPO können mit der Berufung gerügt werden: Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (lit. a), die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) sowie Unangemessenheit (lit. c), wobei das Berufungsgericht das Urteil in allen angefochtenen Punkten umfassend überprüfen kann (Art. 398 Abs. 2 StPO). Nach Art. 399 Abs. 1 und Abs. 3 StPO ist zunächst die Berufung dem erstinstanzlichen Gericht innert zehn Tagen seit Eröffnung des Urteils schriftlich oder mündlich anzumelden und danach dem Berufungsgericht innert 20 Ta-

gen seit der Zustellung des begründeten Urteils eine schriftliche Berufungserklärung einzureichen. Die Legitimation der Staatsanwaltschaft ist in Art. 381 Abs. 1 StPO normiert, währendem sich die Legitimation der beschuldigten Person aus Art. 382 Abs. 1 StPO ergibt. Das Berufungsgericht überprüft das erstinstanzliche Urteil nur in den angefochtenen Punkten (Art. 404 Abs. 1 StPO).

Nachdem das Urteil des Strafgerichts Basel-Landschaft vom 3. Mai 2022 ein taugliches Anfechtungsobjekt darstellt, die Staatsanwaltschaft wie auch der Beschuldigte zur Erhebung eines Rechtsmittels legitimiert sind, die Parteien zulässige Rügen erheben, die Rechtsmittelfristen gewahrt haben sowie ihren Erklärungspflichten nachgekommen ist, ist auf die Berufung der Staatsanwaltschaft wie auch die Anschlussberufung des Beschuldigten einzutreten. Währendem die Staatsanwaltschaft – mit Ausnahme des vorinstanzlich ergangenen Freispruchs betreffend den Vorwurf des Betrugs zum Nachteil von F.____ – eine vollumfängliche Verurteilung des Beschuldigten gemäss Anklage fordert, begehrt dieser einen umfassenden Freispruch von Schuld und Strafe. Das Urteil des Strafgerichts ist damit im Schuldpunkt – mit Ausnahme des vorinstanzlich rechtskräftig abgeurteilten Sachverhalts betreffend F.____ (Anklageziffer 2) – vollumfänglich angefochten. Damit einhergehend sind auch der Strafpunkt sowie die Kosten- und Entschädigungsfolgen des genannten Entscheids neu zu beurteilen. Die Dispositivziffern 3. sowie 4. des erstinstanzlichen Urteils sind demgegenüber in Rechtskraft erwachsen und nicht mehr zu überprüfen.

II. Materielles

A. Veruntreuung im Zusammenhang mit dem Bauprojekt V.____weg in W.____

1. Anklagevorwurf und Standpunkte der Parteien

1.1. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft wirft dem Beschuldigten mit Anklageschrift vom 7. Mai 2021 bzw. mit rektifizierter Anklageschrift vom 25. April 2022 vor, im Zusammenhang mit der Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Eigentumswohnungen am V.____weg in W.____ die ihm als General- bzw. Totalunternehmer in diesem Rahmen übermittelten Werkpreiszahlungen der vier Kaufparteien B.____, A.____, C.____ sowie D.____ und E.____ teilweise für sachfremde Zwecke verwendet zu haben. Zum einen soll sich der Beschuldigte von den ihm überwiesenen Zahlungen, welche auf ein Generalunternehmer-Abwicklungskonto einbezahlt wurden, trotz noch ausstehender Subunternehmerforderungen gesamthaft Fr. 423'000.00 als Honorarzahlungen auf sein Firmenkonto überwiesen haben, obwohl er sich vertraglich dazu verpflichtet hatte, die auf dieses Konto überwiesenen Gelder nur für die Erstellung der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten zu benutzen. Dabei sei für den Beschuldigten aufgrund der nicht gesicherten Finanzierung des Bauprojekts sowie der noch nicht verkauften fünften Eigentumswohnung absehbar gewesen, dass die von den Geschädigten geleisteten Werkpreiszahlungen nicht ausreichen würden, um sämtliche Materialkosten sowie Forderungen der Subunternehmer zu decken. Darüber hinaus habe der Beschuldigte die an ihn geleisteten Werkpreiszahlungen

nicht wie vertraglich vereinbart nur für die Erstellung der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten, sondern auch für die Erstellung der fünften, bis zu diesem Zeitpunkt nicht veräusserten und entsprechend noch im Eigentum von F.____ stehenden Stockwerkeigentumseinheit verwendet. Die auf diesem Wege zum Nutzen von F.____ veruntreuten Vermögenswerte hätten sich auf insgesamt Fr. 444'000.00 bis Fr. 459'000.00 belaufen. Zuletzt habe der Beschuldigte auch die von den Wohnungskäufern erhaltenen Reservationszahlungen von gesamthaft Fr. 48'000.00, welche als Teil der vereinbarten Werkpreiszahlungen ebenfalls für die Erstellung der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten hätten verwendet werden müssen, unrechtmässig verwendet, indem er diese für private Zwecke verbraucht habe.

1.2. Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die Geldbezüge des Beschuldigten im Gesamtumfang von Fr. 423'000.00 rechtmässig gewesen seien und sprach ihn vom oben umschriebenen Tatvorwurf grossmehrheitlich frei. Sie ging davon aus, dass die Staatsanwaltschaft dem Beschuldigten in ihrer Anklage einen grundsätzlichen Honoraranspruch zugestanden und die Höhe der von ihm getätigten Bezüge nicht bemängelt habe. Der Honorarbezug des Beschuldigten sei zudem weder gesetzlich noch vertraglich an irgendwelche Bedingungen geknüpft gewesen. Der Beschuldigte habe sodann zweifelsfrei eigene Leistungen bracht und die genannten Honorarzahlungen folglich für sich selbst empfangen, weshalb diese kein Veruntreuungsobjekt darstellen würden. Dieser Argumentation folgend legte das Strafgericht weiter dar, dass auch die von den Privatklägern getätigten Reservationszahlungen als Teil des Honorars des Beschuldigten anzusehen seien. So habe der Beschuldigte im Zeitpunkt der Zahlungen bereits Vorleistungen erbracht, wobei in dubio pro reo von Leistungen in mindestens der Höhe der empfangenen Reservationsgelder auszugehen sei. Entsprechend habe er auch diese Beträge für sich selber erhalten, womit auch in dieser Hinsicht keine Veruntreuung vorliege. Das Strafgericht sah hingegen den Tatbestand der Veruntreuung mit Blick auf den Ausbau der fünften, nicht verkauften Wohnung, für welche der Beschuldigte ebenfalls die ihm von den Privatklägern übermittelten Gelder verwendete, als erfüllt an. Es sei unbestritten, dass die Werkpreiszahlungen der Privatkläger dem Beschuldigten anvertraut und zweckgebunden gewesen seien. Zwar sei es richtig, dass der Beschuldigte das Bauprojekt ohne den Rohbau der fünften Stockwerkeigentumseinheit nicht hätte fertigstellen können. Dies rechtfertige indessen nicht die vertragswidrige Verwendung der ihm anvertrauten Werkpreiszahlungen, zumal er mangels entgegenlautenden Vereinbarungen als Generalunternehmer das wirtschaftliche Risiko habe tragen müssen. Der Beschuldigte habe sodann wissen müssen, dass er mit der Erstellung der fünften Wohnung jemanden – konkret F.____ als Eigentümerin – begünstige, womit auch eine Bereicherungsabsicht zu bejahen sei.

1.3. Die Staatsanwaltschaft, welche mit Eingabe vom 15. Juli 2022 gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung erhob und eine vollumfängliche Verurteilung des Beschuldigten in diesem Anklagepunkt beantragt, wendet gegen die erstinstanzlichen Feststellungen zunächst ein, es treffe nicht zu, dass sie in ihrer Anklage oder anlässlich ihres Parteivortrags vor dem Strafgericht die Meinung vertreten habe, der Beschuldigte habe grundsätzlich einen Anspruch auf Honorarzahlungen gehabt. Vielmehr sei das Gegenteil der Fall. Der Beschuldigte habe in den jeweiligen Werkverträgen die Erstellung der Stockwerkeigentumseinheiten zu einem pauschalen Werkpreis

zugesichert, was dazu geführt habe, dass er an diesen gebunden gewesen sei. Daraus folge, dass der Beschuldigte sich als Total- oder Generalunternehmer nur einen allfälligen Überschuss hätte auszahlen dürfen. Richtigerweise hätte der Beschuldigte somit erst Geld beziehen dürfen, wenn alle mit der Erstellung des Baus zusammenhängenden Kosten beglichen oder dies zumindest sichergestellt gewesen wäre. Dies sei indessen nicht der Fall gewesen. Indem der Beschuldigte ernsthaft habe davon ausgehen müssen, dass die Werkpreiszahlungen der vorhandenen Käufer nicht für die gesamten anfallenden Kosten ausreichen würden, habe er die ihm anvertrauten Vermögenswerte unrechtmässig verwendet. Gleiches gelte bezüglich der Reservationszahlungen in der Gesamthöhe von Fr. 48'000.00. Aufgrund der offensichtlichen Fehlens finanzieller Mittel zu Fertigstellung des Bauprojekts, der zugesicherten Pauschalpreise sowie des dadurch vom Beschuldigten zu tragenden Kostenrisikos habe er auch diese Zahlungen nicht für sich verwenden dürfen, so lange die übrigen Rechnungen nicht beglichen worden bzw. nicht zumindest durch andere finanzielle Mittel abgesichert gewesen seien (Berufungsbegründung vom 28. Oktober 2022, S. 2 ff.). Der Beschuldigte habe sodann gewusst, dass nur vier der insgesamt fünf Wohnung verkauft worden seien, und das Geld der vier Käufer nicht für den Bau von fünf Wohnungen ausreiche. Er habe den Käufern vertraglich zugesichert, deren Geld nur für den Bau ihrer jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten zu verwenden. Dennoch habe er mit ihren Geldern auch den Bau der fünften Wohnung finanziert, womit der in diesem Zusammenhang vor Vorinstanz ergangene Schuldspruch zu Recht erfolgt sei (vgl. Anschlussberufungsantwort vom 30. Dezember 2022, S. 2).

1.4. Der Beschuldigte begehrt mit Anschlussberufung einen vollumfänglichen Freispruch von den ihm gemachten Vorwürfen. Er bringt vor, entgegen der staatsanwaltlichen Auffassung sei es durchaus zulässig, dass der Generalunternehmer von den Anzahlungen der Käufer entsprechend dem Baufortschritt auch Zahlungen an sein eigenes Unternehmen leiste, um eigene Kosten und Auslagen zu decken. Ungeachtet dieser Frage sei eine deliktische Absicht seinerseits ohnehin zu verneinen. Er habe damals zum ersten Mal ein Bauprojekt dieser Grösse realisiert und sei entsprechend unerfahren gewesen. Über die rechtliche Situation sei er sich nicht im Klaren gewesen. Aus seiner Sicht habe er rechtmässig gehandelt, womit er einem Sachverhaltsirrtum erlegen sei. Gleiches gelte in Bezug auf den Ausbau der fünften Wohnung. Ursprünglich habe es Reservationen für alle fünf Wohneinheiten gegeben. Aufgrund von Verzögerungen, welche hauptsächlich den Einsprachen von diversen Nachbarn sowie dem Verhalten von F.____ zuzuschreiben gewesen seien, habe sich der ursprüngliche Käufer der fünften Wohnung wieder zurückgezogen. Er habe in der Folge trotzdem mit dem Bau begonnen, da die anderen vier Käufer dies verständlicherweise gefordert hätten. Zur Fertigstellung der äusseren Hülle sei es sodann zwingend gewesen, auch die Wände sowie die Decke der unverkauften fünften Wohnung zu erstellen. Dass F.____ als Grundeigentümerin auch automatisch Eigentümerin der nicht verkauften, fünften Wohnung gewesen sei und demzufolge anteilsmässig hätte Baukosten übernehmen müssen, habe er in diesem Zeitpunkt nicht realisiert. Er sei zudem jederzeit der festen Überzeugung gewesen, dass alle offenen Handwerkerrechnungen bezahlt werden könnten, sobald die fünfte Wohnung veräussert worden sei. Er habe sich an den Anzahlungen der Käufer demnach nicht bereichern wollen. Gleiches gelte für die von diesen geleisteten Reservationszahlungen, welche

unbestrittenermassen zum Werkpreis gehörten (Anschlussberufungsbegründung vom 28. Oktober 2022, S. 2 ff. sowie Antwort zur Berufungsbegründung vom 6. Januar 2023, S. 2 ff.).

2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Gemäss Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB macht sich der Veruntreuung schuldig, wer ihm anvertraute Vermögenswerte unrechtmässig in seinem oder eines anderen Nutzen verwendet. Als anvertraut gilt, was jemand mit der Verpflichtung empfängt, es in bestimmter Weise im Interesse des Treugebers zu verwenden, insbesondere es zu verwahren, zu verwalten oder einem anderen abzuliefern (BGE 143 IV 297 E. 1.3; 133 IV 21 E. 6.2; jeweils mit Hinweis). Das Anvertrautsein von Vermögenswerten setzt dabei voraus, dass der Treuhänder ohne Mitwirkung des Treugebers über diese verfügen kann, ihm mithin Zugriff auf das fremde Vermögen eingeräumt wurde. Daneben ist erforderlich, dass das Empfangene dem Treuhänder wirtschaftlich fremd ist (vgl. zum Ganzen BGE 133 IV 21 E. 6.2 mit Hinweisen). Die Treuepflicht des Täters im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 StGB kann auf einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Abmachung beruhen. Für die Werterhaltungspflicht genügt auch die Begründung eines "faktischen" oder "tatsächlichen" Vertrauensverhältnisses (BGE 133 IV 21 E. 6.2). Die bundesgerichtliche Rechtsprechung bejaht eine Werterhaltungspflicht des Generalunternehmers mit Blick auf die Zahlungen der Bauherrschaft. Allgemein haben die Bauherren ein Interesse daran, dass die bezahlten Beträge für die Wertvermehrung ihres Grundstücks herangezogen und in das Bauwerk investiert werden. Verwendet der Generalunternehmer die Zahlungen der Bauherren entgegen der getroffenen Vereinbarung nicht für die Begleichung der Forderungen der Handwerker und Subunternehmer, sehen sich diese infolge des Bauhandwerkerpfandrechts nach Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 und Art. 839 ff. ZGB dem Risiko einer Doppelzahlung ausgesetzt. Ihre Zahlungen sind dem Generalunternehmer, mangels gegenteiliger Vereinbarung, daher in dem Umfang anvertraut, als dieser damit Materialkosten und Werklohnforderungen von Subunternehmern zu begleichen hat. Die Interessenlage des Bauherrn unterscheidet sich insofern nicht von jener der Finanzierungsbank. Eine Werterhaltungspflicht ergibt sich mithin bereits aus dem zwischen den Bauherren und dem Generalunternehmer vereinbarten Zahlungszweck (BGer 6B_508/2010 vom 13. September 2010 E. 3.3 mit Hinweis; BGer 6B_160/2012 vom 5. April 2013 E. 2.2.1).

2.2. Geht der Täter fälschlicherweise davon aus, die Sache stehe in seinem Eigentum oder er verwende den anvertrauten Vermögenswert rechtmässig, so liegt ein Sachverhaltsirrtum im Sinne von Art. 13 StGB vor (Niggli/Riedo, in: Basler Kommentar, Strafrecht I, 4. Aufl. 2019, N. 112 zu Art. 138 StGB). Handelt der Täter in einer irrigen Vorstellung über den Sachverhalt, so beurteilt das Gericht die Tat zu Gunsten des Täters nach dem Sachverhalt, den er sich vorgestellt hat (Art. 13 StGB). Unerheblich ist dabei, ob der Irrtum auf einer Verkennung von Tatsachen beruht oder aber auf einer fehlerhaften, die sog. «Parallelwertung in der Laiensphäre» hindernden Rechtsvorstellung (Niggli/Maeder, in: Basler Kommentar, Strafrecht I, 4. Aufl. 2019, N. 11 zu Art. 13 StGB).

2.3. In subjektiver Hinsicht erfordert der Tatbestand der Veruntreuung Vorsatz sowie ein Handeln in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht. Nach der Rechtsprechung bereichert sich unrechtmässig, wer die Vermögenswerte, die er dem Berechtigten jederzeit zur Verfügung zu halten hat, in seinem Nutzen verwendet, ohne fähig und gewillt zu sein, sie jederzeit sofort zu ersetzen (vgl. BGE 133 IV 21 E. 6.1.2; BGer 6B_1172/2021 vom 26. Januar 2022 E. 3.4; jeweils mit Hinweisen). Entsprechend fehlt es an einer unrechtmässigen Bereicherungsabsicht, wenn der Täter Ersatzbereitschaft, d.h. Ersatzwille und Ersatzfähigkeit, aufweist (BGE 118 IV 27 E. 3b; Niggli/Riedo, a.a.O., N. 128 zu Art. 138 StGB).

3. Sachverhaltswürdigung

3.1. Übersicht

3.1.1. Der Sachverhalt ist vorliegend in den wesentlichen Punkten als erstellt anzusehen. Die Vorinstanz hat in ihrem Urteil eine chronologische Auflistung der Ereignisse vorgenommen, auf welche grundsätzlich verwiesen werden kann (vorinstanzliches Urteil, S. 7 ff.; Art. 82 Abs. 4 StPO). Grob zusammengefasst steht fest, dass der Beschuldigte sich gemeinsam mit der Grundstückseigentümerin F.____ sowie deren Ehemann J.____ dazu entschied, auf der Parzelle am V.____weg in W.____ ein Bauprojekt zu realisieren. Zu diesem Zweck schlossen die genannten Parteien am 5. September 2011 einen sog. "Exklusivvertrag", welcher dem Beschuldigten das Recht einräumte, das genannte Grundstück maximal zu überbauen. Zudem wurde festgehalten, dass der Beschuldigte für Architekturleistungen, die Bauplanung, die Bauleitung und den Verkauf 10 % von der Bruttoüberbauungssumme ausbezahlt erhalten solle (Beilagenordner 1, Register 2). Der Beschuldigte arbeitete folglich ein Bauprojekt für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Eigentumswohnungen aus. Am 27. November 2012 wurde die Baubewilligung erteilt. Bis am 21. Februar 2013 waren alle geplanten Wohnungen reserviert. Am 29. März 2013 trat indessen einer der Interessenten von der Reservationsvereinbarung zurück, so dass die geplante fünfte Wohnung wieder frei war. Da die betreffende Wohnung bis zum Bauende nicht veräussert werden konnte, erstellte der Beschuldigte diese lediglich im Rohbau. Für die übrigen vier Eigentumswohnungen konnten A.____, B.____, C.____ sowie D.____ und E.____ als Käufer gewonnen werden. Der Beschuldigte erhielt von einigen der Parteien zunächst Reservationszahlungen im Gesamtumfang von Fr. 48'000.00, wobei er sich diese Gelder auf sein Firmenkonto bei der Bank K.____ überweisen liess. Er verwendete diese Zahlungen jedoch folglich nicht für das Bauprojekt am V.____weg, sondern setzte die Gelder für private Zwecke bzw. Verbindlichkeiten seiner Einzelfirma L.____ ein (siehe Bankbelege, Beilagenordner 2, Register 5). Im Frühling 2013 vereinbarten sämtliche Parteien einerseits mit F.____ einen Kaufvertrag hinsichtlich der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten sowie andererseits einen Werkvertrag (genannt "Generalunternehmvertrag") mit dem Beschuldigten betreffend die Erstellung einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung inkl. Autoeinstellplatz zu einem pauschalen Werkpreis (siehe Werkverträge A.____, B.____, C.____ und D.____/E.____, Beilagenordner 1, Register 37, 40, 58 und 59). Die vier Parteien leisteten dem Beschuldigten die gemäss Werkvertrag geschuldeten Abschlagszahlungen (inkl. weitere Zahlungen für diverse Modifikationen) vollständig, wobei sie diese auf ein

bei der Bank M.____ spezifisch für das Bauprojekt eröffnetes "Generalunternehmer-Konto" (folglich: GU-Konto) einzahlten. Gesamthaft erhielt der Beschuldigte von den Käufern hierdurch Barmittel in der Höhe von rund 2,3 Mio. Franken (siehe Bankbelege GU-Konto, Beilagenordner 2, Register 4).

3.1.2. Erstellt ist sodann, dass der Beschuldigte sich während der Bauausführung gesamthaft Fr. 423'000.00 vom genannten GU-Konto auf sein Geschäftskonto bei der Bank M.____ überwies und dieses Geld wie bereits zuvor die Reservationszahlungen für private Zwecke bzw. Verbindlichkeiten seiner Einzelfirma einsetzte. Gegen Ende des fortschreitenden Baus verfügte der Beschuldigte nicht mehr über die finanziellen Mittel, um sämtliche offenen Forderungen der Subunternehmer zu decken. Insgesamt betrugen die Ausstände zum Ende der Bauphase über Fr. 600'000.00 (act. 2753). Zu beurteilen ist, ob in Bezug auf den geschilderten Sachverhalt eine Veruntreuung im Sinne von Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB vorliegt.

3.2. Bemängelung der Anklageschrift

3.2.1. Neben dem Umstand, dass die Erstinstanz die Auffassung vertritt, die Anklage würde dem Beschuldigten einen grundsätzlichen Anspruch auf Honorarleistungen zugestehen, bemängelte das Strafgericht zudem den Aufbau und die Gestaltung der Anklageschrift als Ganzes. Unter anderem werde in der Anklageschrift Redundantes erwähnt sowie eine uneinheitliche Terminologie verwendet, sei doch an gewissen Stellen von der "fünften Wohnung" und an anderen von "Stockwerkeigentumseinheiten" sowie von "Stockwerkeigentumsparzellen" die Rede. Zudem würden die Ereignisse nicht in chronologisch korrekter Reihenfolge dargestellt und würden sich die im Rahmen der "Vorgeschichte" wiedergegebenen Informationen teilweise als unpräzise erweisen (vorinstanzliches Urteil, S. 5 ff.).

3.2.2. Den Vorderrichtern kann zunächst nicht gefolgt werden, wenn sie ausführen, dass dem Beschuldigten in der Anklage ein grundsätzlicher Honoraranspruch zugestanden werde und sich die Staatsanwaltschaft auch nicht zur zulässigen Höhe des Honorars geäussert habe. Vielmehr ist das Gegenteil der Fall. So wird in der Anklageschrift wortwörtlich ausgeführt: "Nach Abschluss der Werkverträge wurde am 11. April 2013 ein GU-Abwicklungskonto bei der Basellandschaftlichen Kantonalbank eingerichtet, auf welches A.___, B.____, C.____ sowie D.____ und E.____ die jeweils im Werkvertrag vereinbarten Teilzahlungen leisteten. In der Folge verwendete der Beschuldigte diese ihm als verantwortlichem Totalunternehmer anvertrauten Vermögenswerte teilweise unrechtmässig in seinem Nutzen, indem er wissentlich und willentlich sowie in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht Überweisungen in der Höhe von insgesamt CHF 423'000.00 als Honorarzahlungen auf sein Firmenkonto vornahm, obschon er sich vertraglich verpflichtet hatte, die auf das GU-Abwicklungskonto geleisteten Werkpreiszahlungen für die Erstellung der Stockwerkeigentumseinheiten zu verwenden". Ungeachtet des Umstands, dass die Staatsanwaltschaft in der Anklageschrift das Wort "Honorar" verwendet, geht aus dem von ihr umschriebenen Sachverhalt mit genügender Klarheit hervor, dass sie die Auffassung vertritt, der Beschuldigte habe auf diese Zahlungen keinen Anspruch gehabt. Gleiches gilt hinsichtlich

der Reservationszahlungen. In diesem Zusammenhang hat die Staatsanwaltschaft den Anklagevorwurf wie folgt umschrieben: "Schliesslich verwendete der Beschuldigte auch ihm anvertraute Reservationszahlungen in der Höhe von insgesamt CHF 48'000.00, welche als Teil der vereinbarten Werkpreiszahlungen für die Erstellung der jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten hätten verwendet werden müssen, wissentlich und willentlich unrechtmässig in seinem eigenen Nutzen, indem er sich diese Gelder auf sein Firmenkonto überweisen liess und das Geld in der Folge unrechtmässig für private Zwecke verwendete". Es steht mithin fest, dass die Staatsanwaltschaft dem Beschuldigten vorwirft, er habe einen Teil der Werkpreiszahlungen, bei welchen es sich um ihm anvertraute Vermögenswerte gehandelt habe, unrechtmässig für eigene Zwecke verwendet und dadurch eine Veruntreuung begangen. Der dahingehend ausformulierte Tatvorhalt ist entsprechend durch das Kantonsgericht zu überprüfen. Das Kantonsgericht teilt sodann auch die vorinstanzliche Auffassung nicht, was deren Feststellungen hinsichtlich der Anklageschrift als Ganzes betrifft. Nach Ansicht des Kantonsgerichts erweist sich der dem Beschuldigten vorgehaltene Sachverhalt als hinreichend verständlich. Weder die an gewissen Stellen unpräzise Wiedergabe der "Vorgeschichte" noch die teilweise unterschiedlichen Bezeichnungen für die jeweiligen Stockwerkeigentumseinheiten bzw. Wohnungen vermögen daran etwas zu ändern. Mit Blick auf die Einhaltung des Anklagegrundsatzes ist entscheidend, dass die beschuldigte Person genau weiss, welcher konkreter Handlungen sie beschuldigt und wie ihr Verhalten rechtlich qualifiziert wird, damit sie sich in ihrer Verteidigung richtig vorbereiten kann. Sie darf nicht Gefahr laufen, erst an der Gerichtsverhandlung mit neuen Anschuldigungen konfrontiert zu werden. Solange für die beschuldigte Person klar ist, welcher Sachverhalt ihr vorgeworfen wird, kann auch eine fehlerhafte und unpräzise Anklage nicht dazu führen, dass es zu keinem Schuldspruch kommen darf (BGer 6B_941/2018 vom 6. März 2019 E. 1.2.1). Dies war vorliegend offensichtlich der Fall, hat doch der Beschuldigte selber die Anklage mit keinem Wort bemängelt und sich zu den ihm gemachten Tatvorwürfen umfassend geäussert. Der ausführlichen Kritik der Vorinstanz an der Anklageschrift kann demnach nicht beigepflichtet werden.

3.3. Bezug von sog. Honorarzahlungen

3.3.1. In der Sache stellt sich der Beschuldigte auf den Standpunkt, ihm seien 10 % der Bruttoüberbauungssumme zugestanden und er habe für seine Eigenleistungen fortlaufend ein Honorar beziehen dürfen. Er habe sodann trotz des Umstands, dass die letzte Wohnung noch nicht verkauft gewesen sei, mit dem Bau beginnen müssen, zumal die übrigen Parteien Druck auf ihn ausgeübt hätten. Er habe in der Mitte des Gebäudes nicht einfach ein Loch lassen können, sondern habe die fünfte, nicht verkaufte Wohnung zumindest im Rohbau erstellen müssen. Er bestätigt, dafür die von den übrigen Parteien erhaltenen Werkpreiszahlungen verwendet zu haben. Dass sich diese unverkaufte Wohnung im Eigentum der Grundstückbesitzerin F.____ befunden habe, sei im damals zu keinem Zeitpunkt in den Sinn gekommen. Er sei einfach davon ausgegangen, dass die Wohnung bis zum Abschluss des Bauprojekts noch veräussert und das

Geld so später wieder reingeholt und die ausstehenden Rechnungen damit bezahlt werden könnten (siehe Befragung des Beschuldigten vor Kantonsgericht, Protokoll Kantonsgericht [nachfolgend: Protokoll KG], S. 5 ff.).

3.3.2. Die Staatsanwaltschaft vertritt demgegenüber die Ansicht, dass der Beschuldigte als Total- bzw. Generalunternehmer lediglich den am Schluss verbleibenden Gewinn für sich hätte beziehen dürfen. Sie macht zudem geltend, dass der Beschuldigte vor der vollständigen Bezahlung sämtlicher Subunternehmer keinen Anspruch auf Akonto- bzw. Honorarzahlungen gehabt habe. Nachdem es für den Beschuldigten ersichtlich gewesen sei, dass das Bauprojekt unterfinanziert gewesen sei, habe er mithin keinerlei Anrecht auf irgendwelche Zahlungen gehabt, womit der gesamte von ihm bezogene Betrag als veruntreut anzusehen sei (Protokoll KG, S. 15 ff.).

3.3.3. Hinsichtlich der rechtlichen Pflichten des Beschuldigten sind zunächst die relevanten vertraglichen Vereinbarungen näher zu betrachten. So hat der Beschuldigte mit den Wohnungskäufern jeweils einen sog. "Generalunternehmervertrag" abgeschlossen. Darin verpflichtete er sich diesen gegenüber zur Erstellung einer schlüsselfertigen Eigentumswohnung inklusive Autoeinstellplatz zu einem pauschalen Werkpreis. In Art. 6 Ziff. 2 der Werkverträge verpflichtete sich der Beschuldigte, sämtliche Werkpreiszahlungen in vollem Umfang zur Erfüllung des Werkvertrags zu verwenden. In der Folge wurden die Werkpreiszahlungen von den Wohnungskäufern auf ein speziell dafür errichtetes GU-Konto bei der Bank M.____ überwiesen. Im Zuge der Eröffnung des Kontos verpflichtete sich der Beschuldigte gegenüber der Bank M.____ sodann ebenfalls dazu, die auf das GU-Konto überwiesenen Beträge einzig zur Erstellung der jeweiligen Wohnungen am V.____weg in W.____ zu verwenden (siehe hierzu exemplarisch die "Vereinbarung mit Generalunternehmer" zwischen der Bank M.____ und dem Beschuldigten betreffend die Eigentumswohnung von C.____ vom 17. April 2013, Beilagenordner 1, Register 42). Die dem Beschuldigten überwiesenen Werkpreiszahlungen waren diesem mithin unzweifelhaft anvertraut, wobei in diesem Zusammenhang auf die oben wiedergegebene bundesgerichtliche Rechtsprechung verwiesen werden kann.

3.3.4. Der Beschuldigte war mithin gehalten, von den sich auf dem GU-Konto befindlichen Geldern sämtliche im Zusammenhang mit dem Bauprojekt anfallende Rechnungen zu begleichen, insbesondere diejenigen der Handwerker bzw. Subunternehmer. Fraglich erscheint, ob der Beschuldigte sich auch – wie von ihm behauptet – fortwährend ein eigenes Honorar ausbezahlen durfte. In diesem Zusammenhang erscheint Art. 3 des "Generalunternehmervertrags" von Beachtung, welcher festhält, dass der pauschale Werkpreis grundsätzlich sämtliche Arbeiten und Lieferungen, die zur Erstellung der Bauten erforderlich sind (lit a), die Bauführung und das Baumanagement (lit. c) sowie auch die Honorare sämtlicher Architekten, Ingenieure und weiterer Spezialisten (lit. e) umfasst. Unbestritten ist, dass der Beschuldigte als Total- bzw. Generalunternehmer hinsichtlich der Bauprojekts Eigenleistungen erbracht hat. Die vertraglichen Unterlagen beinhalten sodann keine ausdrückliche Regelung hinsichtlich der Frage, zu welchem Zeitpunkt der Beschuldigte zum Bezug eines Honorars für Eigenleistungen berechtigt gewesen wäre. Planungsleistungen werden in der Regel nach Leistungsfortschritt und Realisierung entsprechend

den Normen der SIA beglichen, wobei bei einem Realisierungsmodell mit einem Generalunternehmer der Bauherr den Architekten, die Bauleitung und die anderen Planer direkt zahlt. Der Totalunternehmer zahlt sich das Honorar hingegen selber aus (siehe Gutachten N.____ AG vom 31. Januar 2020, act. 1487 f.). Mithin war der Beschuldigte grundsätzlich dazu berechtigt, für seine Eigenleistungen eine Vergütung zu empfangen. Was jemand für eigene Leistungen erhält, gilt denn auch nicht als anvertraut (BGE 118 IV 239 E. 2b). Es stellt sich indessen die Frage, ob es dem Beschuldigten erst gestattet war, sich ein Honorar auszuzahlen, sofern er über ausreichende finanzielle Mittel verfügte, um sämtliche ausstehenden Rechnungen zu begleichen. Diese Frage kann aber schlussendlich offengelassen werden, zumal das Kantonsgericht dem Beschuldigten zugesteht, dass er gestützt auf Art. 3 der Werkverträge davon ausgehen durfte, hinsichtlich seiner Eigenleistungen zum Bezug von Akontozahlungen berechtigt gewesen zu sein. Der Beschuldigte hat während des vorliegenden Verfahrens konstant ausgesagt, gesamthaft Anspruch auf 10 % der Bruttobausumme gehabt zu haben. Dieser Betrag kann indessen einzig dem sog. "Exklusivvertrag" zwischen dem Beschuldigten und dem Ehepaar F.____ und J.____ vom 5. September 2011 entnommen werden, wobei die Vorinstanz in dieser Hinsicht korrekt festgehalten hat, dass diese Vereinbarung das Vertragsverhältnis zwischen dem Beschuldigten und den jeweiligen Wohnungskäufern grundsätzlich nicht tangiert. Das Gericht zeigt sich indessen überzeugt davon, dass der juristisch nicht versierte Beschuldigte von der Rechtmässigkeit dieses Honoraranteils ausging, zumal er während des gesamten Verfahrens in dieser Hinsicht konstante wie auch nachvollziehbare Aussagen gemacht hat (act. 1169, act. 2831, Protokoll KG, S. 5). Dem Beschuldigten wird somit in dieser Hinsicht ein Sachverhaltsirrtum im Sinne von Art. 13 StGB zugestanden und der Sachverhalt wird so beurteilt, wie ihn sich der Beschuldigte vorgestellt hat. Entsprechend ist er auf seinen Angaben zu behaften, wonach ihm grundsätzlich ein Entgelt im Umfang von 10 % zustand, wobei er dieses fortlaufend während dem Bauprozess beziehen durfte. Die genaue Höhe des dem Beschuldigten – gemäss seiner Vorstellung – zustehenden Honorars sowie der zulässige Umfang der ihm während des Baus zustehenden Raten müssen indessen einer näheren Betrachtung unterzogen werden.

3.3.5. Soweit der Beschuldigte im laufenden Verfahren betreffend der stets genannten 10 % immer auf die sog. Bruttobausumme verwies, bedarf dies einer gewissen Relativierung. Denn die Bruttobausumme konnte während des laufenden Baus lediglich geschätzt werden und variierte in ihrer Höhe. In den Akten finden sich unterschiedliche Beträge von meist rund 3,7 bis 4 Mio. (vgl. act. 2901; act. 2833; Beilagenordner 1, Register 25, 28, 30). Gemäss diesen Zahlen hätte der Beschuldigte seinen eigenen Aussagen folgend somit nur maximal Fr. 400'000.00 als Gesamthonorar beziehen dürfen; ausweislich der Akten hat er von den Werkpreiszahlungen der vier Besteller indessen Fr. 423'000.00 und damit eindeutig mehr bezogen. Hinzuzurechnen sind sodann die Reservationszahlungen in der Gesamthöhe von Fr. 48'000.00, welche sich der Beschuldigte auf sein Geschäftskonto bei der Bank K.____ überweisen liess und welche er in der Folge ebenfalls für private Zwecke sowie geschäftliche Auslagen verwendete. Speziell mit Blick auf die Reservationszahlungen ist festzuhalten, dass die Aussagen des Beschuldigten durchaus widersprüchlich ausgefallen sind. So machte er zu Beginn der Untersuchung geltend, diese Zahlungen seien nicht Teil des Werkpreises, sondern Maklerprovisionen gewesen (act. 2855 ff.; 2885

f.). Erst als der Beschuldigte mit dem Umstand konfrontiert wurde, dass sich aus den Reservationsvereinbarungen wie auch den Werkverträgen ausdrücklich ergibt, dass die Reservationszahlungen an den Werkpreis angerechnet werden und gemäss den vertraglichen Unterlagen mithin ebenfalls unzweifelhaft als Werkpreiszahlungen gelten (siehe als Beispiel Reservationsvereinbarung mit B.____, Ziff. 8: "Kommt zwischen L.____ und dem Käufer ein gültiger Werkvertrag zustande, fällt diese Vereinbarung ohne weiteres dahin. Die geleistete Zahlung wird diesfalls an den Pauschalwerkpreis des in dieser Vereinbarung umschriebenen Objekts angerechnet", act. 2669 sowie Ziff. 5 der Werkverträge), schwenkte der Beschuldigte um und bestätigte, dass es sich dabei um "einen Teil des Kaufpreises" gehandelt habe (Protokoll KG, S. 8 f.). Der Beschuldigte hat mithin von den ihm anvertrauten Gelder der Besteller insgesamt Fr. 471'000.00 als "Honorar" bezogen und in der Folge für die Auslagen seiner Einzelfirma sowie teilweise für private Rechnungen verwendet, wobei er sich darüber im Klaren sein musste, dass die Gesamthöhe dieses "Honorars" die ihm gemäss seiner Auffassung nach zustehenden 10 % der Bruttobausumme eindeutig überstieg.

3.3.6. Auch wenn der Beschuldigte in juristischer Hinsicht als Laie zu bezeichnen ist und ihm zumindest das genaue Zusammenspiel der diversen Verträge nicht hinreichend klar sein musste, musste er sich sodann seiner vertraglichen Verpflichtungen, welche in den jeweiligen Vereinbarungen auch für ihn verständlich aufgeführt waren, ebenfalls bewusst sein. Dem Beschuldigten musste folglich klar gewesen sein, dass er das von den vier Wohnungserwerbern erhaltene Geld nur zur Erstellung der jeweiligen Wohnungen verwenden durfte. Dies ergab sich neben den vom Beschuldigten bzw. seiner damaligen Rechtsvertretung aufgesetzten Werkverträgen auch aus Art. 3 lit a des Vertrags mit der Bank M.____, welcher vorschrieb, dass der Beschuldigte das Kontoguthaben ausschliesslich zur Bezahlung von wertvermehrenden Bauarbeiten und Werklieferungen der Handwerker sowie für Honorare der Architekten, Ingenieure und des Generalunternehmers zweckkonform verwenden dürfe. In Art. 3 lit. b wurde sodann festgehalten, dass die Zahlungen nur nach Baufortschritt sowie im Rahmen des Kostenvoranschlags des Generalunternehmers geleistet werden dürfen. Zudem wurde ausgeführt, dass die Abschlagszahlungen 90 % des Gegenwerts der bereits erbrachten Leistung nicht überschreiten dürfen. Der Beschuldigte hat sich entsprechend im Klaren darüber sein müssen, dass auch er sein Honorar nur gemäss Baufortschritt beziehen durfte. Da der Beschuldigte die ihm überwiesenen Werkpreiszahlungen sodann nur zweckgebunden einsetzen durfte, musste er sein Honorar jedem Vertragspartner gesondert in Rechnung stellen, wobei dessen Höhe die von ihm geltend gemachten 10 % nicht hätte übersteigen dürfen. Entsprechend hätte der Beschuldigte – gestützt auf die vertraglichen Grundlagen – bis zur Fertigstellung des Baus von den Privatklägern, welche ihm für die Erstellung ihrer vier Eigentumswohnungen insgesamt rund 2,3 Mio. Franken überwiesen, gesamthaft für seine Eigenleistungen (wie z.B. die Planung und Bauleitung, welche der Beschuldigte in Zusammenarbeit mit seinem Sohn verrichtet hatte) höchstens rund Fr. 230'000.00 unter dem Titel Honorar beziehen dürfen und dies auch nur entsprechend dem Baufortschritt.

3.3.7. Neben dem Umstand, dass sich der Beschuldigte mit Fr. 471'000.00 weitaus mehr auszahlte, als ihm zustand, erhellt aus den edierten Bankunterlagen im Weiteren, dass er Akontozahlungen nicht nach Baufortschritt, sondern vielmehr dann bezog, wenn seine Einzelfirma wieder finanzielle Mittel zur Deckung der anstehenden Verpflichtungen benötigte. Exemplarisch sei in diesem Zusammenhang auf die Bankbewegungen von Ende September 2013 verwiesen: Am 22. September 2013 wies das Firmenkonto des Beschuldigten einen positiven Saldo von lediglich Fr. 1'271.12 aus. Am 25. September 2013 überwies sich der Beschuldigte vom GU-Abwicklungskonto Fr. 20'000.00. Dieser Gutschrift stehen wenige Tage später, nämlich am 30. September 2013, Belastungen in Höhe von Fr. 15'510.65 gegenüber. Als weiteres Beispiel dienen die Kontobewegungen von März 2014. Am 3. März 2014 wies das Firmenkonto des Beschuldigten einen Saldo von Fr. -1'924.25 auf, wobei er sich gleichentags vom GU-Abwicklungskonto einen Betrag von Fr. 15'000.00 überwies. Innerhalb der nächsten drei Tage tätigte er folglich Ausgaben in Höhe von über Fr. 10'000.00, womit er den Grossteil des Geldes fast schon wieder verbraucht hatte (siehe Bankbelege in Beilagenordner 2, Register 3). Ende September 2013 und damit noch lange vor Bauende hatte der Beschuldigte von den Werkpreiszahlungen sodann bereits Fr. 233'000.00 und somit den gesamten ihm von den vier Wohnungskäufern zustehenden Betrag bezogen (siehe Beilage 2 zum Protokoll KG).

3.3.8. Der Beschuldigte konnte sodann die Augen nicht davor verschliessen, dass seine übermässigen wie auch frühzeitigen Geldabzüge vor dem Hintergrund der letzten, noch nicht veräusserten Eigentumswohnung unweigerlich zur erheblichen Unterfinanzierung des Bauprojekts beitrugen, zumal er selber über keine finanziellen Reserven verfügte. Im Gegenteil. Denn der Beschuldigte hat anlässlich des vorliegenden Strafverfahrens betont, dass das Mehrfamilienhaus am V.____weg in W.____ damals sein einziges Bauprojekt war und entsprechend auch seine einzige Einkommensquelle darstellte (Protokoll KG, S. 11).

3.3.9. Der Beschuldigte vermag sich sodann nicht zu entlasten, wenn er ausführt, sämtliche von ihm bezogenen Gelder seien im Zusammenhang mit Auslagen bezüglich der Bauprojekts erfolgt. Dies ist als Schutzbehauptung zu werten, haben sich die Aussagen des Beschuldigten in dieser Hinsicht doch als nicht stimmig erwiesen und stehen sie darüber hinaus im Widerspruch zur Aktenlage. Es ist unbestritten, dass der Beschuldigte hinsichtlich des Baus am V.____weg Auslagen gehabt und von seinem Firmenkonto bei der Bank M.____ einzelne mit dem Bauprojekt zusammenstehende Überweisungen getätigt hat. So hat er beispielsweise an seinen Sohn O.____ bzw. dessen Einzelfirma P.____, welche nach seinen Aussagen für die Planung wie auch die Bauleitung zuständig war (Protokoll KG, S. 11), mehrfach Zahlungen geleistet (siehe bspw. am 22. Oktober 2013 Fr. 5'000.00 für "allg. Entschädigungen", am 7. November 2013 Fr. 15'000.00' für "Planungskosten" Fr. 15'000.00 sowie am 6. Januar 2014 Fr. 8'000.00 für "Planungskosten"; siehe Bankbelege in Beilagenordner 2, Register 3). Weitere Zahlungen von seinem Firmenkonto, welche offensichtlich im Zusammenhang mit dem Bauprojekt am V.____weg standen, sind jedoch nicht ersichtlich. Der Beschuldigte machte anlässlich der kantonsgerichtlichen Berufungsverhandlung zwar geltend, er habe u.a. auch Lohnkosten gehabt, und neben seiner Schwiegertochter sei auch sein Sohn bei ihm angestellt gewesen (Protokoll KG, S. 11). Auf

Nachfrage korrigierte er sich jedoch dahingehend, dass sein Sohn selbstständig erwerbend gewesen sei (Protokoll KG, S. 11). Der Beschuldigte nahm sodann eine Vielzahl von nicht geschäftsrelevanten Zahlungen vor. So bezahlte er mit den vom GU-Konto überwiesenen Werkpreiszahlungen u.a. auch Bussen (siehe Zahlungen vom 6. November 2013, 2. Dezember 2013, 3. März 2014 und 1. April 2014), Krankenkassenrechnungen (siehe Überweisung vom 31. Dezember 2013 in der Höhe von Fr. 2'822.40), optometrische Dienstleistungen (siehe Zahlungen an Q.____ GmbH von Fr. 101.40 am 13. August 2014 sowie von Fr. 363.70 am 31. Dezember 2013) sowie Beiträge an die Partei R.____ (siehe Zahlung in Höhe von Fr. 500.00 vom 25. Oktober 2013). Im Weiteren übernahm der Beschuldigte für die Monate August 2013 sowie Oktober 2013 bis März 2014 die Mietkosten von F.____ in der Höhe von jeweils Fr. 2'150.00 (einmalig Fr. 2'200.00), welche er ebenfalls mit den vom GU-Konto transferierten Geldern finanzierte. Zwar machte der Beschuldigte hinsichtlich dieser Ausgaben anlässlich der kantonsgerichtlichen Berufungsverhandlung Nichtwissen geltend bzw. bestritt, für F.____ je Mietkosten übernommen zu haben (Protokoll KG, S. 13). Die Zahlungsmitteilungen der betreffenden Überweisungen ("Miete F.____ August" bzw. "Miete F.____ X.____", siehe Beilagenordner 2, Register 3) lassen an deren Zweckbestimmung indessen keine Zweifel aufkommen. Die Aussage des Beschuldigten, die bezogenen Gelder seien einzig im Zusammenhang mit dem Bauprojekt am V.____weg und nicht für Privates oder Anderweitiges eingesetzt worden (vgl. act. 2915; Protokoll KG, S. 10 f.), erscheint demnach bereits unter diesen Gesichtspunkten als nicht zutreffend. Ohnehin trifft den Beschuldigten hinsichtlich entlastender Umstände, welche er geltend macht, eine Substantiierungslast (BGer 6B_1047/2018 vom 19. Februar 2019 E.1.3.1). Entgegen seinen Aussagen während des Untersuchungsverfahrens (siehe Einvernahme vom 26. Juli 2016, act. 2915, Zeile 552 ff.) hat der Beschuldigte indessen keinerlei Nachweise, welche seine (weiteren) Auslagen im Zusammenhang mit dem Bauprojekt am V.____weg belegen würden, eingereicht. Entsprechend muss darauf geschlossen werden, dass seine projektspezifischen Auslagen den ihm zustehenden Betrag von Fr. 230'000.00 nicht überschritten haben und ist seinen gegenteiligen Behauptungen nicht zu folgen.

3.3.10. In einer Gesamtbetrachtung kommt das Kantonsgericht somit zum Schluss, dass der Beschuldigte – auch unter Zugestehen eines Sachverhaltsirrtums gemäss Art. 13 StGB – maximal rund Fr. 230'000.00 der Werkpreiszahlungen als eigenes Honorar beziehen durfte. Nachdem der Beschuldigte indessen von den ihm anvertrauten Werkpreiszahlungen (inkl. Reservationszahlungen) Fr. 471'000.00 bezogen und für eigene Zwecke verwendet hat, hat er hinsichtlich der weiteren Beträge den objektiven Tatbestand der Veruntreuung erfüllt, womit der Deliktsbetrag auf Fr. 241'000.00 zu bemessen ist.

3.3.11. In subjektiver Hinsicht ist ein direktvorsätzliches Handeln in Bereicherungsabsicht ohne Weiteres zu bejahen. Der Beschuldigte wusste um die Zweckgebundenheit der ihm anvertrauten Werkpreiszahlungen. Er bezog die Gelder, um seine eigenen Lebenskosten zu finanzieren, die Unkosten seiner Einzelfirma zu begleichen sowie teilweise auch, um diese im Nutzen einer Drittperson – in casu F.____ – einzusetzen. Dem Beschuldigten musste sodann ohne Wei-

teres klar sein, dass hinsichtlich des Bauprojekts bei Nichtverkauf der fünften Wohnung eine erhebliche Unterfinanzierung zu Tage treten würde. Wenn der Beschuldigte angibt, er habe während des gesamten Baus darauf vertraut, es werde sich noch ein Käufer finden, und das finanzielle Defizit werde durch den Verkauf der letzten Wohnung noch ausgeglichen (Protokoll KG, S. 12), spricht dies zwar für das Vorliegen eines Ersatzwillens, es fehlt indessen an einer jederzeitigen Ersatzfähigkeit. Der Beschuldigte verfügte in der betreffenden Zeit über kein anderweitiges relevantes Einkommen. Entsprechend konnte er auch nicht ausreichend liquide Mittel aufbringen, um auf den Zeitpunkt der Fälligkeit sämtliche Rechnungen der Subunternehmer begleichen zu können. Die Ersatzfähigkeit darf nur bejaht werden, wenn das Geld für den Täter jederzeit griffbereit ist, nicht aber, wenn er es sich erst bei Dritten beschaffen muss (BGer 6B_508/2010 vom 13. September 2010 E. 5.3; BGE 118 IV 27 E. 3b). Folglich kann der Beschuldigte durch seine Beteuerungen nichts zu seinen Gunsten für sich ableiten und ist auch der subjektive Tatbestand als erfüllt anzusehen.

3.4. Ausbau der fünften Wohnung

3.4.1. Der Beschuldigte hat im Zuge der Strafuntersuchung sodann bestätigt, dass er für den Rohbau der fünften, nicht veräusserten Eigentumswohnung die Gelder der vier übrigen Wohnungskäufer einsetze (Protokoll KG, S. 12; SG act. 3). Auch wenn er sich während der Bauausführung, wie er angibt, keine konkrete Gedanken zu den Eigentumsverhältnissen hinsichtlich dieser fünften, noch nicht veräusserten Wohnung gemacht hat, hat er die Werkpreiszahlungen der übrigen Wohnungskäufer dennoch wissentlich für den Ausbau der fünften Wohnung und damit zweckwidrig verwendet. Auch in diesem Zusammenhang kann der Beschuldigte nichts für sich ableiten, wenn er geltend macht, er sei davon ausgegangen, dass die letzte Wohnung noch verkauft werde (siehe oben). Der Beschuldigte kann sich sodann ebenso wenig entlasten, wenn er ausführt, er habe zum damaligen Zeitpunkt nie darüber nachgedacht, wem die letzte Wohnung im unverkauften Zustand gehöre (vgl. Protokoll KG, S. 13). So musste dem Beschuldigten nichtsdestotrotz bewusst sein, dass die genannte Stockwerkeigentumseinheit nicht den übrigen vier Wohnungskäufern gehörte und er durch die Verwendung von deren Gelder eine Drittperson begünstigte. Insofern ist zumindest eine Eventualabsicht auf eine unrechtmässige Bereicherung zu Gunsten eines Dritten zu bejahen. Nach ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt bei Absichtsdelikten Eventualabsicht in gleicher Weise wie bei Erfolgsdelikten der Eventualvorsatz. Dies gilt auch für die Absicht unrechtmässiger Bereicherung im Zusammenhang mit Aneignungsdelikten (BGer 6B_1314/2020 vom 8. Dezember 2021 E. 2.5 mit Hinweisen). Folglich ist auch hinsichtlich des Ausbaus der fünften Eigentumswohnung eine Veruntreuung zu bejahen.

3.4.2. Betreffend die Höhe des Deliktsbetrags gilt indessen was folgt: Es ist erwiesen, dass der Beschuldigte die letzte, nicht veräusserte Wohnung lediglich im Rohbau erstellt hat, womit der finanzielle Wert des Rohbaus definiert werden muss. Die Staatsanwaltschaft hat den Deliktswert in der Anklage mit Fr. 444'000.00 bis Fr. 459'000.00 ausgewiesen, wobei sich dieser Betrag aus den mit den bekannten Wohnungsinteressenten vereinbarten Werkpreisen (Reservation S.____: Fr. 700'000.00, BO 1 Register 50; Reservation T.____: Fr. 715'000, BO 1 Register 27)

abzüglich des geschätzten Landpreises von Fr. 171'000.00 sowie von Fr. 85'000.00, welcher gemäss Schätzungsbericht der U.____ AG vom 2. März 2015 nachträglich für den Innenausbau hätte aufgewendet werden müssen (BO 1, Register 54), zusammensetzt. Der Beschuldigte macht mit seiner Anschlussberufung in einem Eventualstandpunkt geltend, dass dieser Betrag zu hoch ausfalle. In diesem Zusammenhang reichte er mit seiner Anschlussberufungsbegründung vom 28. Oktober 2022 eine Offerte der AA.____ AG vom 8. Januar 2013 zu den Akten, welche die Erstellung des Rohbaus der gesamten Liegenschaft am V.____weg zu einem Preis von Fr. 552'386.75 offerierte. Zudem führt der Beschuldigte aus, dass in der Branche im Durchschnitt mit Kosten für den Rohbau von Fr. 650.00 pro m2 gerechnet werde, was für die rund 104.5 m2 umfassende fünfte Wohnung einen Betrag von ca. Fr. 67'700.00 ergebe (Anschlussberufungsbegründung, S. 6).

3.4.3. Dem Beschuldigten ist insofern beizupflichten, dass die effektiven Unkosten des Rohbaus nicht durch Abzug der Aufwendungen für den Innenausbau vom Gesamtwerkpreis vorgenommen werden kann, sind dort doch noch weitere Kosten, wie zum Beispiel für die Planung, enthalten. Sofern der Beschuldigte auf die Offerte der AA.____ AG verweist, stimmt diese in etwa mit der sich in den Akten befindlichen Schlussabrechnung der AA.____ AG vom 5. Dezember 2014 überein, welche für die ausgeführten Arbeiten einen Betrag von Fr. 567'970.85 ausweist (Beilagenordner 5.1, Register 4). Nachdem die AA.____ AG ausweislich der genannten Unterlagen den wesentlichen Teil der Rohbauarbeiten am V.____weg ausgeführt hat, erscheint es dem Kantonsgericht sachgerecht, für die Ermittlung des Deliktsbetrags darauf abzustützen. Gestützt auf die Tatsache, dass sämtliche fünf Wohnungen der Liegenschaft eine ähnliche Wohnfläche aufweisen, kann der Rechnungsbetrag durch fünf geteilt werden, womit der Deliktsbetrag auf rund Fr. 100'000.00 zu bemessen ist.

3.5. Fazit

3.5.1. Nach dem Gesagten schlussfolgert das Kantonsgericht, dass der Beschuldigte im Hinblick auf die Überweisung von sog. Honorarzahlungen auf sein Firmenkonto wie auch die Verwendung der Werkpreiszahlungen der Wohnungskäufer für den Ausbau der fünften Wohnung den objektiven wie auch subjektiven Tatbestand der Veruntreuung erfüllt hat, womit die Berufung der Staatsanwaltschaft teilweise gutzuheissen und die Anschlussberufung des Beschuldigten in diesen Punkten abzuweisen ist. Der Deliktsbetrag beläuft sich gesamthaft auf Fr. 341'000.00.

3.5.2. Nachdem sich der Tatbestand der Veruntreuung als einschlägig erweist, ist auf die Eventualanklage nicht weiter einzugehen. Hinsichtlich des Urteilsdispositivs gilt sodann Folgendes: Der Urteilsspruch muss den durch die zugelassene Anklage vorgegebenen Prozessgegenstand erschöpfend erledigen (BGE 142 IV 378 E. 1.3). Wird der Beschuldigte im Falle einer Eventualanklage wegen des primären Anklagepunktes verurteilt, so ist dies bereits der Fall und haben folglich hinsichtlich der weiteren Eventualanträge keine zusätzlichen Freisprüche mehr zu ergehen (Heimgartner/Niggli, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl.

2023, N. 6 und 8 zu Art. 351 StPO). Das vorinstanzliche Urteilsdispositiv ist in dieser Hinsicht mithin von Amtes wegen anzupassen.

B. (Versuchter) Betrug zum Nachteil von G.____

1. Anklagesachverhalt und Standpunkte der Parteien

1.1. Dem Beschuldigten wird gemäss Anklageschrift ein Betrug zum Nachteil von G.____ vorgeworfen. So soll der Beschuldigte G.____ die Immobilie an der Y.____strasse in Z.____, welche sich im Eigentum seines Sohnes O.____ befand, vermittelt und diesen durch Vorlage zweier gefälschter Mietverträge, welche deutlich höhere als die effektiv bezahlten Mietzinsen aufführten, dazu bewogen haben, die Liegenschaft für einen Preis von Fr. 450'000.00 zu erwerben, obwohl deren Verkehrswert mit Blick auf die tatsächlich erzielten Mieteinnahmen nur zwischen Fr. 176'000.00 bis Fr. 185'000.00 gelegen habe. Der Beschuldigte soll G.____ mithin im Umfang von Fr. 265'000.00 bis Fr. 274'000.00 arglistig am Vermögen geschädigt haben.

1.2. Die Vorinstanz sprach den Beschuldigten vom genannten Vorwurf frei. In sachverhaltlicher Hinsicht stellte sie zunächst fest, dass der Beschuldigte die beiden Mietverträge zwar gefälscht und diese mit der Absicht, einen höheren Ertragswert der Liegenschaft vorzuspiegeln, weitergegeben hat, sie kam allerdings zum Schluss, dass die effektiven Mieterträge für G.____ hinsichtlich des Erwerbs der Liegenschaft nicht entscheidend gewesen seien, weshalb sie die Kausalität zwischen Irrtum und Vermögenschädigung verneinte. Zudem sei die Verkehrswertschätzung der BB.____ AG unvollständig gewesen, indem diese nur zwei der insgesamt drei Wohnungen in ihrer Berechnung mitberücksichtigt habe, was zur Ermittlung eines zu tiefen Verkehrswerts geführt habe. In dubio pro reo sei deshalb auszugehen, dass der eigentliche Verkehrswert der Liegenschaft dem von G.____ effektiv geleisteten Kaufpreis entsprochen habe, womit es zusätzlich an einem Vermögensschaden fehle. Eine Verurteilung wegen versuchter Tatbegehung im Sinne von Art. 22 StGB nahm die Erstinstanz aufgrund des unterbliebenen Hinweises von Art. 344 StPO nicht vor.

1.3. Die Staatsanwaltschaft beantragt mit Berufung, der Beschuldigte sei in diesem Punkt wegen Betrugs schuldig zu sprechen und bringt Folgendes vor: Es sei zwar durchaus korrekt, dass in der Verkehrswertschätzung nur zwei von drei Wohnungen berücksichtigt worden seien. Dies sei indessen auch bei der zweiten von der Staatsanwaltschaft in Auftrag gegebenen Schätzung der Fall gewesen, so dass die Differenz zwischen dem berechneten Verkehrswert und dem tatsächlichen Verkehrswert letztlich in etwa gleichbleibe. Es treffe sodann nicht zu, dass das betrügerische Verhalten für den Kaufentscheid von G.____ nicht kausal gewesen sei. Dies zeige sich nur schon daran, dass G.____ den Kaufvertrag habe rückgängig machen wollen, als er die tatsächliche Höhe der Mieten erfahren habe. G.____ habe mithin einen Vermögensschaden erlitten, wobei das betrügerische Verhalten des Beschuldigten direkt kausal dafür gewesen sei. Es liege daher ein vollendeter Betrug vor, womit ein Schuldspruch im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB zu ergehen habe (Berufungsbegründung vom 28. Oktober 2022, S. 9 ff.)

1.4. Der Beschuldige wendet demgegenüber ein, dass G.____ hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien erfahren sei und den Wert sowie das Potential einer Liegenschaft entsprechend gut einschätzen könne. Im vorliegenden Fall habe es sich um ein zwar denkmalgeschütztes, aber heruntergekommenes Bauernhaus gehandelt, für welches der bisherige Eigentümer O.____ bereits detaillierte Umbaupläne entworfen habe. Der Ertragswert habe deshalb für den Käufer keine massgebliche Rolle gespielt, da die Liegenschaft ohnehin habe renoviert werden müssen. G.____ habe die Liegenschaft seither entsprechend mit den Plänen von O.____ umfassend erneuert und den Stall zu einer zusätzlichen Wohnung umgebaut. Die Vorinstanz sei deshalb zu Recht zum Schluss gelangt, dass G.____ mit dem Kauf der Liegenschaft keinen Vermögensschaden erlitten habe und die Mieterträge nicht kausal für den Kaufentscheid gewesen seien (Berufungsantwort vom 6. Januar 2023, S. 6 ff.).

2. Rechtliche Grundlagen

2.1. Nach Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betrugs schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt. Angriffsmittel beim Betrug ist die Täuschung des Opfers. Als Täuschung gilt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, bei einem andern eine von der Wirklichkeit abweichende Vorstellung hervorzurufen (BGer 6B_877/2021 vom 7. Oktober 2021 E. 2.1 mit Hinweisen). Arglist liegt vor, wenn der Täter mit einer gewissen Raffinesse oder Durchtriebenheit täuscht. Art und Intensität der angewendeten Täuschungsmittel müssen eine erhöhte Gefährlichkeit offenbaren. Eine solche Situation liegt bei mehrfachen, raffiniert aufeinander abgestimmten Lügen (sog. Lügengebäude) vor, durch welche sich selbst ein kritisches Opfer täuschen lässt, oder bei besonderen Machenschaften im Sinne von Inszenierungen, die durch intensive, planmässige und systematische Vorkehrungen, nicht aber notwendigerweise durch eine besondere tatsächliche oder intellektuelle Komplexität gekennzeichnet sind. Dagegen genügen einfache Lügen, plumpe Tricks oder leicht überprüfbare falsche Angaben als solche nicht. Bei einfachen falschen Angaben wird Arglist indessen unter anderem dann bejaht, wenn die Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder wenn sie nicht zumutbar ist. Arglist ist zu verneinen, wenn der Getäuschte den Irrtum mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit hätte vermeiden können. Das Mass der erwarteten Aufmerksamkeit und die damit einhergehende Vermeidbarkeit des Irrtums sind individuell zu bestimmen. Auch unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung erfordert die Erfüllung des Tatbestands indes nicht, dass das Täuschungsopfer die grösstmögliche Sorgfalt walten lässt und alle erdenklichen Vorkehrungen trifft. Arglist scheidet lediglich aus, wenn es die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet. Entsprechend entfällt der strafrechtliche Schutz nicht bei jeder Fahrlässigkeit des Opfers, sondern nur bei einer Leichtfertigkeit, welche das betrügerische Verhalten des Täters in den Hintergrund treten lässt. Die Selbstverantwortung des Opfers führt daher nur in Ausnahmefällen zum Ausschluss der Strafbarkeit des Täuschenden (BGE 142 IV 153 E. 2.2.2; BGer 6B_751/2018 vom 2. Oktober 2019 vom E. 1.4.2; jeweils mit

Hinweisen; Maeder/Niggli, in: Basler Kommentar, Strafrecht II, 4. Aufl. 2019, N. 74 zu Art. 146 StGB).

In subjektiver Hinsicht setzt der Betrug nach Art. 146 Abs. 1 StGB eine unrechtmässige Bereicherungsabsicht zu seinen eigenen Gunsten oder zu Gunsten eines Dritten sowie Vorsatz, d.h. ein Handeln mit Wissen und Willen, voraus (Art. 146 Abs. 1 StGB; Art. 12 Abs. 2 StGB; BGer 6B_9/2020 vom 29. Juni 2020 E. 2.1.1).

2.2. Führt der Täter, nachdem er mit der Ausführung eines Verbrechens oder Vergehens begonnen hat, die strafbare Tätigkeit nicht zu Ende oder tritt der zur Vollendung der Tat gehörende Erfolg nicht ein oder kann dieser nicht eintreten, so kann das Gericht die Strafe mildern (Art. 22 Abs. 1 StGB).

2.3. Will das Gericht den Sachverhalt rechtlich anders würdigen als die Staatsanwaltschaft in der Anklageschrift, so eröffnet es dies gemäss Art. 344 StPO den anwesenden Parteien und gibt ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme. Voraussetzung für eine zulässige andere rechtliche Würdigung ist, dass der eingeklagte Sachverhalt sämtliche erforderlichen Tatbestandselemente des ins Auge gefassten anderen Delikts genügend umschreibt (BGer 6B_928/2020 vom 6. September 2021 E. 3.3.3; BGer 6B_702/2013 vom 26. November 2013 E. 1.1 mit Hinweisen). Anlässlich der kantonsgerichtlichen Berufungsverhandlung wurde der Beschuldigte darauf hingewiesen, dass sich die Berufungsinstanz vorbehält, den angeklagten Sachverhalt als versuchten Betrug zu würdigen (Protokoll KG, S. 2).

3. Sachverhaltswürdigung

3.1. Das Strafgericht hat den Sachverhalt grundsätzlich korrekt festgestellt, womit im Wesentlichen darauf verwiesen werden kann (Art. 82 Abs. 4 StPO; vorinstanzliches Urteil, S. 40 ff.). Es steht ausser Frage, dass der Beschuldigte die beiden Mietverträge mit CC.____ und DD.____ fingiert und darin höhere Mietzinse als die effektiv bezahlten ausgewiesen hat. Der Beschuldigte machte zwar bis vor Kantonsgericht geltend, dass die Mietverträge nicht gefälscht seien und es sich bei den von CC.____ und DD.____ effektiv bezahlten Mietzinsen von jeweils monatlich Fr. 700.00 bloss um Teilzahlungen gehandelt habe, welche mit Eigenleistungen der Mieter kompensiert worden seien. Wieso CC.____ und DD.____ anlässlich ihrer jeweiligen Einvernahmen etwas Anderes ausgesagt hatten, konnte er jedoch nicht plausibel erklären (Protokoll KG, S. 14). Nachdem die als Zeugen unter Hinweis auf ihre Wahrheitspflicht befragten Mieter in dieser Hinsicht klare und übereinstimmende Angaben gemacht haben (act. 3691 f., act. 3709; act. 3965 f.) und ihre Äusserungen im Weiteren mit den sich in den Akten befindlichen Quittungen übereinstimmen (act. 3725 ff.), ist allerdings ohne Weiteres davon auszugehen, dass die Zeugenaussagen zutreffen, weshalb die Depositionen des Beschuldigten als Schutzbehauptungen zu werten sind.

3.2. Der Beschuldigte wusste sodann, dass die fingierten Mietverträge für die Berechnung des Verkehrswerts der Liegenschaft verwendet werden (vgl. act. 3569). Es muss entsprechend

darauf geschlossen werden, dass er die Mietverträge explizit mit der Absicht, einen höheren Verkaufserlös für die Liegenschaft seines Sohnes zu erzielen, weitergegeben und G.____ so getäuscht hat. Die Täuschung ist sodann unzweifelhaft als arglistig zu qualifizieren, zumal der Beschuldigte unter Mitwirkung von Drittparteien gefälschte Dokumente erstellt und so eine gewisse Raffinesse an den Tag gelegt hat. G.____ kannte den Beschuldigten sodann beruflich und verkehrte mit diesem "per Du" (vgl. act. 3567 ff.), womit zwischen ihnen ein gewisses Vertrauensverhältnis bestand. Der Beschuldigte instruierte G.____ vor dem Kauf darüber hinaus dahingehend, dass er nicht mit den Mietern sprechen solle (act. 3941). Dabei konnte er davon ausgehen, dass sich G.____ daran halten würde, kannte dieser den Beschuldigten doch persönlich und gab es für ihn doch keinerlei Gründe, an der Richtigkeit der ihm vom Beschuldigten zugestellten Unterlagen zu zweifeln. Das Handeln des Beschuldigten war damit klar darauf angelegt, die effektiv von den Mietern geleisteten Mietzinse mit Blick auf den Liegenschaftsverkauf zu verschleiern, womit ein arglistiges Handeln zu bejahen ist.

3.3. Das Kantonsgericht teilt die Auffassung der Erstrichter sodann nicht, wenn diese ausführen, die effektive Höhe der Mieteinnahmen sei für den Kaufentscheid von G.____ nicht entscheidend gewesen. So bringt die Staatsanwaltschaft zu Recht vor, dass G.____ unmittelbar, nachdem er von der Täuschung des Beschuldigten Kenntnis genommen hatte, vom Kaufvertrag zurücktreten wollte (act. 3651 f.). Weiter liegt auf der Hand, dass G.____ kaum eine Verkehrswertschätzung in Auftrag gegeben hätte, wäre der Kaufpreis für ihn nicht ein wesentliches Element für den Vertragsabschluss gewesen. Anlässlich der Einvernahme vom 7. August 2020 sagte G.____ sodann aus, dass er die Immobilie zunächst als Renditeobjekt angesehen habe und dort eigentlich auch nichts habe machen wollen (act. 3937). Entsprechend kann der Beschuldigte auch nichts für sich ableiten, wenn er geltend macht, das Objekt sei renovationsbedürftig gewesen und sei von G.____ schlussendlich umgebaut worden.

3.4. Es bleibt zu prüfen, ob G.____ durch die arglistige Täuschung des Beschuldigten einen Vermögensschaden erlitten hat. Was die Höhe des Kaufpreises betrifft, so schliesst sich das Berufungsgericht vollumfänglich den erstinstanzlichen Feststellungen an, wonach einzig der öffentlich beurkundete Kaufpreis von Fr. 380'000.00 als massgeblich angesehen werden kann (Art. 82 Abs. 4 StPO; vgl. vorinstanzliches Urteil, S. 38 ff.). Öffentliche Register und öffentliche Urkunden erbringen für die durch sie bezeugten Tatsachen vollen Beweis, solange nicht die Unrichtigkeit ihres Inhaltes nachgewiesen ist (Art. 9 Abs. 1 ZPO). Die von G.____ an O.____ geleistete Zahlung in Höhe von Fr. 39'882.00 betraf von Letzterem erbrachte Architekturleistungen, deren Details der Rechnung vom 22. Oktober 2015 entnommen werden können (act. 3615). Dabei handelt es sich nicht um einen Teil des Kaufpreises für die Liegenschaft, sondern um den Kauf eines Projektes für den Umbau der Liegenschaft, mithin um ein aliud, das mit dem Kaufpreis für die Liegenschaft nichts zu tun hat. Soweit G.____ im Weiteren einen Bargeldbezug von Fr. 30'000.00 ausweist (act. 3621) und geltend macht, dabei habe es sich ebenfalls um einen Teil der Kaufpreiszahlung gehandelt, muss mit Blick auf den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sowie den nicht nachgewiesenen Zweck dieses Bargeldbezugs in dubio pro reo davon ausgegangen werden, dass dies nicht der Fall war.

Auszugehen ist mithin von einem Kaufpreis in Höhe von Fr. 380'000.00. Hinsichtlich der Verkehrswertschätzung der BB.____ AG hat die Erstinstanz sodann zu Recht festgehalten, dass diese auf unvollständigen Annahmen basierte, zumal die BB.____ AG lediglich zwei der drei Wohnungen in ihre Ertragswertberechnung miteinbezog. Diese dritte Wohnung war zwar im Zeitpunkt des Kaufs nicht bewohnt, G.____ hat diese jedoch unmittelbar nach der Übernahme der Liegenschaft nach Ausführen von wenigen Renovationsarbeiten (vgl. act. 3689) für Fr. 990.00 an EE.____ vermietet (act. 3803), woraus geschlossen werden muss, dass die dritte Wohneinheit die Verkehrswertschätzung durchaus massgeblich beeinflusst hätte. Der genaue damalige Verkehrswert lässt sich im heutigen Zeitpunkt nicht mehr feststellen, wurde die Liegenschaft zwischenzeitlich doch saniert und umgebaut. Wäre bei der damaligen Schätzung die dritte Wohnung mit einem monatlichen Mietzins von Fr. 990.00 indessen miteinbezogen und die beiden anderen Wohnungen mit den effektiv geleisteten Mietzinsen von jeweils Fr. 700.00 berücksichtigt worden, hätte daraus ein Mietertrag von Fr. 28'680.00 pro Jahr resultiert, was bei dem von der BB.____ AG angewandten Kapitalisierungssatz von 6.23 % ein Ertragswert von gerundet Fr. 460'000.00 ergeben hätte. Abzüglich der von der BB.____ AG geschätzten Kosten von Fr. 100'000.00 für notwendige Renovationen hätte sich der Verkehrswert mithin auf rund Fr. 360'000.00 belaufen. Diese Kontrollrechnung des Kantonsgerichts zeigt auf, dass der so errechnete Verkehrswert der Liegenschaft näher beim von den Parteien ausgehandelten Kaufpreis liegt als der von der BB.____ AG ursprünglich ermittelte Verkehrswert. In dubio pro reo muss entsprechend davon ausgegangen werden, dass der von G.____ bezahlte Kaufpreis nicht über dem effektiven Verkehrswert der Liegenschaft lag und er entsprechend keinen Vermögensschaden erlitten hat.

3.5. Vorliegend ist der zur Vollendung der Tat gehörende Erfolg mithin nicht eingetreten, weshalb einzig eine Verurteilung wegen einer versuchten Tatbegehung in Betracht fällt (Art. 22 Abs. 1 StGB). In dieser Hinsicht ist zu beachten, dass der Beschuldigte alles in seiner Macht Stehende getan hat, um die Tat zur Vollendung zu führen. Mithin liegt ein beendeter tauglicher Versuch vor. Die Möglichkeit einer abweichenden rechtlichen Würdigung wurde dem Beschuldigten sodann zu Beginn der kantongerichtlichen Berufungsverhandlung eröffnet (Protokoll KG, S. 2). Entsprechend ist der Beschuldigte in Gutheissung der Berufung der Staatsanwaltschaft des versuchten Betrugs gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB i.V.m. Art. 22 Abs. 1 StGB schuldig zu sprechen.

4. Fazit

Zusammengefasst ist der Beschuldigte somit in teilweise Gutheissung der Berufung der Staatsanwaltschaft sowie in vollständiger Abweisung der Anschlussberufung des Beschuldigten der Veruntreuung gemäss Art. 138 Ziff. 1 StGB (Anklageziffer 1) sowie des versuchten Betrugs gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB i.V.m. Art. 22 Abs. 1 StGB (Anklageziffer 3) schuldig zu sprechen.

C. Strafzumessung

1. Vorbringen der Parteien und allgemeine Ausführungen

(…)

2. Strafzumessung in concreto

2.1. Bei der Wahl der Sanktionsart sind unter Beachtung des Prinzips der Verhältnismässigkeit als wichtige Kriterien die Zweckmässigkeit einer bestimmten Sanktion, ihre Auswirkungen auf den Täter und sein soziales Umfeld sowie ihre präventive Effizienz zu berücksichtigen (BGE 134 IV 97 E. 4.2; BGE 134 IV 82 E. 4.1). Das Gericht hat im Urteil die Wahl der Sanktionsart zu begründen (Art. 50 StGB; BGer 6B_449/2011 vom 12. September 2011 E. 3.6.1 mit Hinweisen).

Der Beschuldigte ist wegen Veruntreuung gemäss Art. 138 Ziff. 1 StGB sowie wegen versuchten Betrugs gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB i.V.m. Art. 22 Abs. 1 StGB zu bestrafen, wobei beide Tatbestände als Sanktion entweder eine Geldstrafe oder eine Freiheitsstrafe bis zu fünf Jahren vorsehen. Wie zu zeigen sein wird (siehe unten), kommt hinsichtlich der Veruntreuung aufgrund der Schwere der Tat und des damit einhergehenden Verschuldens des Beschuldigten einzig eine Strafe von über 360 Strafeinheiten in Betracht, womit sich eine Geldstrafe nicht mehr als angemessen erwiese und folglich für diese Tat eine Freiheitsstrafe auszusprechen ist. Was den versuchten Betrug betrifft, so kann eine Strafe unter 360 Strafeinheiten ausgesprochen werden. Nachdem der Beschuldigte über einen einwandfreien Leumund verfügt, erscheint die Aussprechung einer Freiheitsstrafe mit Blick auf die präventive Effizienz bezüglich dieser Tat nicht als notwendig. Entsprechend kann hinsichtlich des Betrugs auf eine Geldstrafe erkannt werden.

2.2.

2.2.1. Beschuldigte hat von den ihm im Zusammenhang mit dem Bauprojekt am V.____weg in W.____ anvertrauten Werkpreiszahlungen teilweise unrechtmässig verwendet. Zum einen hat sich der Beschuldigte übermässige "Honorarzahlungen" im Umfang von gesamthaft Fr. 241'000.00 überwiesen und diese Gelder für private Ausgaben sowie geschäftliche Verpflichtungen seiner Einzelfirma L.____ verwendet. Zum anderen hat er die einbezahlten Werkpreiszahlungen für den Ausbau der fünften Eigentumswohnung verwendet, welche bis zum Ende der Bauphase nicht veräussert werden konnte, wobei der Deliktsbetrag hinsichtlich des im Rohbau vorgenommenen Ausbaus auf Fr. 100'000.00 zu bemessen ist. Der Deliktsbetrag von gesamthaft Fr. 341'000.00 ist auch unter Berücksichtigung des weiten Spektrums von im Zusammenhang mit Vermögensstraftaten denkbaren Deliktsbeträgen als erheblich zu bezeichnen, womit ein nicht mehr leichter Taterfolg vorliegt.

Der Tatbestand der Veruntreuung setzt das Anvertrauen eines Vermögensbestandteils und damit ein Vertrauensverhältnis zwischen Täter und Opfer voraus, welches in der Folge vom Täter missbraucht wird. Zu berücksichtigen ist somit auch das Ausmass des Vertrauensmissbrauchs (BGer 6B_1340/2015 vom 17. März 2017 E. 9.2). Im vorliegenden Fall hat der Beschuldigte die Veruntreuung im Rahmen seiner Geschäftstätigkeit begangen, was sich leicht verschuldenserhöhend

auswirkt. Als Inhaber einer in der Baubranche tätigen Einzelunternehmung kam ihm hinsichtlich der Ausführung eines derartigen Bauprojekts ein erhöhtes Vertrauen zu, welches er ausgenutzt hat. Hingegen hat er keine besonderen Machenschaften angewendet, um das aufgrund seiner Geschäftstätigkeit in ihn gesetzte Vertrauen noch zusätzlich zu erhöhen. Der Beschuldigte konnte indessen die Augen nicht davor verschliessen, dass Käufer beim Erwerb einer Immobilie in der Regel einen signifikanten Teil ihres Vermögens aufwenden und im Falle zusätzlicher finanzieller Ansprüche im Zusammenhang mit der Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten in ernsthafte finanzielle Bedrängnis geraten können. Dass der Beschuldigte bis zum Ende der Bauphase darauf hoffte, die letzte freie Wohnung noch verkaufen und so die offenen Subunternehmerforderungen nachträglich noch bezahlen zu können, ist ihm indessen grundsätzlich zu Gute zu halten.

Mit Blick auf die Entscheidungsfreiheit des Beschuldigten hat die Vorinstanz sodann korrekt festgehalten, dass seine Aussage, er habe mit dem Bau auf Druck der übrigen Käufer begonnen und in der Mitte nicht einfach ein Loch lassen können, grundsätzlich nachvollziehbar erschient, ihm indessen durchaus auch andere Möglichkeiten offen gestanden wären. So hätte er – wie das Strafgericht zu Recht aufgelistet hat – entweder Massnahmen ergreifen müssen, um für die zweckentfremdeten Gelder ersatzfähig zu sein, oder er hätte beispielsweise eine erneute Fremdfinanzierung prüfen, die damalige Eigentümerin F.____ zur Kasse bitten oder mit den Werkbestellern eine gemeinsame Lösung erarbeiten können. lm ungünstigen Fall hätte er auch einen Baustopp erwägen müssen. Dennoch blieb er untätig, obwohl die beispielhaft aufgezählten Massnahmen naheliegend waren. Es ist sodann nicht ersichtlich, dass der Beschuldigte aus einer finanziellen Not heraus oder anderweitiger Bedrängnis handelte. Die Entscheidungsfreiheit erschien mithin als hoch, was sich leicht zu seinen Ungunsten auswirkt. Je leichter es für ihn gewesen wäre, das vom Tatbestand der Veruntreuung gemäss Art. 138 StGB geschützte fremde Vermögen zu respektieren, desto schwerer wiegt die Entscheidung gegen diese Norm (vgl. BGE 117 IV 112 E. 1 mit Hinweisen). In einer Gesamtbetrachtung ist das Verschulden des Beschuldigten mithin als nicht mehr leicht bis mittelschwer zu qualifizieren.

2.2.2. Hinsichtlich der Täterkomponente kann grundsätzlich auf die korrekten Erwägungen des Strafgerichts verwiesen werden (Art. 82 Abs. 4 StPO; vorinstanzliches Urteil, S. 51 ff.). Die persönlichen Verhältnisse des Beschuldigten sowie seine Vorstrafenlosigkeit sind neutral zu würdigen und seine Strafempfindlichkeit ist als durchschnittlich zu qualifizieren. Der Erstinstanz ist sodann beizupflichten, wenn sie ausführt, dass das von der Staatsanwaltschaft anlässlich des Plädoyers an der Hauptverhandlung vorgebrachte neue hängige Verfahren nicht in die vorliegende Beurteilung miteinfliessen darf. Tatvorwürfe, die Gegenstand eines anderen Verfahrens sind, dürfen aufgrund der Unschuldsvermutung und des Doppelbestrafungsverbots nicht in die Strafzumessung miteinbezogen werden (BGer 6B_488/2011 vom 27. Dezember 2011 E. 3.3). Ebenso wenig kann dem Beschuldigten eine fehlende Einsicht und Reue, welche sich strafschärfend auswirken würde, attestiert werden. Eher im Gegenteil. So hat sich der Beschuldigte anlässlich der kantonsgerichtlichen Berufungsverhandlung bei den Geschädigten entschuldigt (Protokoll KG, S. 21). Zudem ist bekannt, dass er deren Zivilforderungen im Konkursverfahren aner-

kannt hat (act. S 55). Eine Strafminderung ist dem Beschuldigten aufgrund dieser Umstände jedoch nicht zu gewähren. Denn es wurde anlässlich der Berufungsverhandlung auch deutlich, dass der Beschuldigte die Tragweite seines Handelns bis heute nicht erkannt hat und nach wie vor davon ausgeht, kein strafwürdiges Verhalten an den Tag gelegt zu haben. Sein Nachtatverhalten ist entsprechend, wie die Vorinstanz bereits erkannt hat, neutral zu werten. Die Täterkomponente wirkt sich mithin weder straferhöhend noch strafmindernd aus.

2.2.3. Gestützt auf das nicht mehr leichte bis mittelschwere Verschulden des Beschuldigten und die sich neutral auswirkende Täterkomponente erweist sich somit eine Freiheitsstrafe von 18 Monaten als tat- und täterangemessene Sanktion.

2.2.4. Die Vorinstanz hat aufgrund einer Verletzung des Beschleunigungsgebots eine Strafreduktion von 2 Monaten vorgenommen. Das Beschleunigungsgebot (Art. 5 StPO, Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK) verpflichtet die Behörden, das Strafverfahren voranzutreiben. Welche Verfahrensdauer angemessen ist, hängt von den konkreten Umständen ab, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Kriterien hierfür sind etwa die Schwere des Tatvorwurfs, die Komplexität des Sachverhalts, die dadurch gebotenen Untersuchungshandlungen, die Schwierigkeit und Dringlichkeit der Sache, das Verhalten der beschuldigten Person und dasjenige der Behörden (z.B. unnötige Massnahmen oder Liegenlassen des Falles) sowie die Zumutbarkeit für die beschuldigte Person. Die Beurteilung der Verfahrensdauer entzieht sich starren Regeln. Von den Behörden und Gerichten kann nicht verlangt werden, dass sie sich ständig einem einzigen Fall widmen. Aus diesem Grund sowie wegen faktischer und prozessualer Schwierigkeiten sind Zeiten, in denen das Verfahren stillsteht, unumgänglich. Eine Sanktion drängt sich nur auf, wenn eine von der Strafbehörde zu verantwortende krasse Zeitlücke zu Tage tritt. Eine solche ist etwa bei einer Untätigkeit von 13 oder 14 Monaten im Stadium der Untersuchung, bei einer Frist von vier Jahren für den Entscheid über eine Beschwerde gegen eine Anklagehandlung oder einer Frist von zehn oder elfeinhalb Monaten für die Weiterleitung eines Falles an die Beschwerdeinstanz zu bejahen (BGer 6B_771/2019 vom 7. November 2019 E. 4.1; BGer 6B_987/2016 vom 28. Oktober 2016 E. 1.2.1 jeweils mit Hinweisen).

Wie die Staatsanwaltschaft anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung ausführte, dauerte das Verfahren bis zu Verhandlung vor der Erstinstanz rund sechs Jahre. Sie räumt sodann selber ein, dass, nachdem das Verfahren im Jahr 2016 zunächst zügig an die Hand genommen wurde, während rund 6 Monaten im Jahr 2017 sowie während der gesamten Jahres 2018 praktisch keine Untersuchungshandlungen getätigt worden seien, was teilweise auf den Ausfall des damaligen verfahrensleitenden Staatsanwaltes zurückzuführen gewesen sei. Mit der Staatsanwaltschaft wie auch der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass eine Phase behördlicher Untätigkeit von rund 18 Monaten als eindeutig zu lange zu qualifizieren und eine Verletzung des Beschleunigungsgebots zu bejahen ist. Mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche im Stadium der Untersuchung eine Untätigkeit ab 13 oder 14 Monaten als übermässig lange taxiert, sowie die im vorliegenden Fall doch umfangreich getätigten Untersuchungshandlungen erscheint die Beschleunigungsgebotsverletzung in casu indessen noch nicht als besonders schwerwiegend. Dennoch erscheint eine geringfügige Reduktion des ausgesprochenen Strafmasses als angemessen,

wobei dem Kantonsgericht die vorinstanzlich vorgenommene Reduktion von 2 Monaten auch im Lichte der neu ausgesprochenen Strafe als angemessen erscheint. Die Reduktion ist sodann bei der für den Beschuldigten schwerer wiegenden Sanktion – mithin der Freiheitstrafe – vorzunehmen, womit diese um 2 Monate auf 16 Monate zu reduzieren ist.

Wird eine Verletzung des Beschleunigungsgebots bejaht, ist das Gericht verpflichtet, dies im Dispositiv seines Urteils festzuhalten (BGer 6B_176/2017 vom 24. April 2017 E. 2.1 mit Hinweis; BGer 6B_987/2016 vom 28. Oktober 2016 E. 1.2.1 mit Hinweisen). Dies ist entsprechend nachzuholen und im kantonsgerichtlichen Dispositiv zu erwähnen.

2.3.

2.3.1. Der Beschuldigte hat sodann einen versuchten Betrug zum Nachteil von G.____ begangen. So hat er Letzterem im Zuge der Vermittlung der Immobilie zwei gefälschte Mietverträge ausgehändigt und darin höhere als die effektiv erzielten Mietzinse ausgewiesen. Er tat dies in der Absicht, einen höheren Verkaufserlös für die Liegenschaft seines Sohnes zu erzielen und diesem so einen finanziellen Vorteil zu verschaffen. Wie oben ausgeführt, ist in dubio pro reo davon auszugehen, dass G.____ durch das Vorgehen des Beschuldigten keinen finanziellen Schaden erlitten hat, weshalb nur eine versuchte Tatbegehung vorliegt. Es ist entsprechend in einem ersten Schritt die schuldangemessene Strafe für das vollendete Delikt festzulegen. Die derart ermittelte hypothetische Strafe ist in der Folge unter Berücksichtigung des fakultativen Strafmilderungsgrunds von Art. 22 Abs. 1 StGB zu reduzieren (BGer 6B_466/2013 vom 25. Juli 2013 E. 2.3.1).

Der Beschuldigte hat G.____ zwei fingierte Mietverträge vorgelegt, welche beide ungefähr doppelt so hohe Mieterträge auswiesen, als effektiv erzielt wurden. Durch die Fälschung der Mietverträge sowie die Anweisung an G.____, er solle die Mieterschaft vor dem Kauf nicht kontaktieren, hat der Beschuldigte arglistig gehandelt. Es ist auf der anderen Seite indessen kein besonders raffiniertes, über die Begründung von Arglist hinausgehendes Handeln des Beschuldigten erkennbar, womit sich sein konkretes Vorgehen grundsätzlich neutral auswirkt. Durch die hohe Abweichung der in den Mietverträgen eingesetzten von den tatsächlich vereinbarten Mietzinsen ist indessen davon auszugehen, dass der Beschuldigte – wären alle Wohnung in die Immobilienschätzung miteingeflossen – einen Verkaufserlös hätte erzielen können, welcher massgeblich über den tatsächlichen Verkehrswert der Immobilie gelegen wäre. Insofern wäre der Taterfolg bei vollendeter Tat als relativ hoch zu beurteilen und wäre das Verschulden im nicht mehr leichten Bereich anzusiedeln, womit sich eine Geldstrafe von 270 Tagessätzen als angemessen erwiese.

Mit Blick auf die lediglich versuchte Tatausführung ist zu berücksichtigen, dass der Beschuldigte selbst alles in seiner Macht Stehende getan hat, um den Betrug zur Vollendung zu bringen. Er ist mithin nicht aus eigenen Stücken von der Tatausführung abgewichen. Entsprechend rechtfertigt sich aufgrund des unterbliebenen Taterfolgs nur eine geringe Strafreduktion, womit die Geldstrafe um 90 Tagessätze zu reduzieren und somit auf 180 Tagessätze festzusetzen ist.

2.3.2. Bezüglich der Tatkomponente kann grundsätzlich auf die Ausführungen in E. 2.2.2 verwiesen werden. Auch hinsichtlich dieser Tat hat der Beschuldigte keine Einsicht oder Reue,

welche sich strafmindernd auswirken würde, an den Tag gelegt, zumal er die Tat bis vor Kantonsgericht bestritten hat. In einer Gesamtbetrachtung wirkt sich die Täterkomponente mithin neutral aus und bleibt es bei einer Geldstrafe von 180 Tagessätzen.

2.3.3. Für die Berechnung des Tagessatzhöhe ist das Nettoeinkommen des Beschuldigten massgebend, welches gemäss seinen Aussagen anlässlich der kantonsgerichtlichen Berufungsverhandlung jährlich rund Fr. 50'000.00 beträgt, woraus sich ein monatliches Einkommen von rund Fr. 4'166.00 ergibt (Protokoll KG, S. 3). Davon ist ein Pauschalabzug für Krankenkasse und Steuern von 20 % sowie ein Unterstützungsabzug von 15 % für seine nicht erwerbstätige Ehefrau zu tätigen. Da eine hohe Anzahl an Tagessätzen ausgesprochen wird, rechtfertigt sein ein weiterer Abzug von 10 %, da mit zunehmender Dauer die wirtschaftliche Bedrängnis und damit das Strafleiden progressiv ansteigt (vgl. BGE 134 IV 60 E. 6.5.2). Entsprechend ergibt sich eine Tagessatzhöhe von Fr. 80.00.

2.4. Das Gericht schiebt den Vollzug einer Geldstrafe, von gemeinnütziger Arbeit oder einer Freiheitsstrafe von mindestens sechs Monaten und höchstens zwei Jahren in der Regel auf, wenn eine unbedingte Strafe nicht notwendig erscheint, um den Täter von der Begehung weiterer Verbrechen oder Vergehen abzuhalten (Art. 42 Abs. 1 StGB in der bis 31. Dezember 2017 geltenden Fassung). Die Prüfung, ob die beschuldigte Person für ein dauerndes Wohlverhalten Gewähr bietet, setzt eine Gesamtwürdigung aller wesentlichen Umstände voraus. In die Beurteilung mit einzubeziehen sind neben den Tatumständen auch das Vorleben und der Leumund sowie alle weiteren Tatsachen, die gültige Schlüsse auf den Charakter des Täters und die Aussichten einer Bewährung zulassen. Dabei sind die persönlichen Verhältnisse bis zum Zeitpunkt des Entscheids miteinzubeziehen (BGE 134 IV 1 E. 4.2.1). Der Strafaufschub ist die Regel, von der grundsätzlich nur bei ungünstiger Prognose abgewichen werden darf. Er hat im breiten Mittelfeld der Ungewissheit den Vorrang (BGE 134 IV 1 E. 4.2.2). Schiebt das Gericht den Vollzug einer Strafe ganz oder teilweise auf, so bestimmt es dem Verurteilten eine Probezeit von zwei bis fünf Jahren (Art. 44 Abs. 1 StGB).

Dem Beschuldigten kann vorliegend eine gute Legalprognose gestellt werden. Er weist einen einwandfreien Leumund aus und lebt in stabilen privaten wie auch finanziellen Verhältnissen. Insofern können die gegenüber ihm ausgesprochenen Strafen beide bedingt ausgefällt und die Probezeit auf das Minimum von 2 Jahren festgesetzt werden.

2.5. Zusammengefasst ist der Beschuldigte somit zu einer bedingten Freiheitsstrafe von 16 Monaten bei einer Probezeit von 2 Jahren, sowie einer bedingten Geldstrafe von 180 Tagessätzen zu je Fr. 80.00, bei einer Probezeit von 2 Jahren, zu verurteilen.

D. Kosten- und Entschädigungsfolgen

1. Erstinstanzliches Verfahren

(…)

2. Berufungsverfahren

(…)

Demnach wird erkannt:

://: **I.** Das Urteil des Strafgerichts Basel-Landschaft vom 3. Mai 2022, auszugsweise lautend:

"1.
H.____ wird der Veruntreuung schuldig erklärt und verurteilt zu einer

bedingt vollziehbaren Geldstrafe von 300 Tagessätzen zu je Fr. 80.00, bei einer Probezeit von 2 Jahren,

in Anwendung von Art. 138 Ziff. 1 StGB, aArt. 34 StGB, Art. 42 Abs. 1 StGB und Art. 44 Abs. 1 StGB.

2.
H.____ wird von der Anklage
- der Veruntreuung, eventualiter ungetreuen Geschäftsbesorgung, von Honorarzahlungen in Höhe von Fr. 423'000.00 sowie Reservationszahlungen in Höhe von Fr. 48'000.00 (Anklageziffer 1 lit. b und c) und
- des Betrugs (Anklageziffer 1 lit. c),

jeweils zum Nachteil von A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____,

sowie von der Anklage
- des Betrugs zum Nachteil von F.____ (Anklageziffer 2) und
- des Betrugs zum Nachteil von G.____ (Anklageziffer 3)

freigesprochen.

3.
a) Folgende beschlagnahmten Gegenstände werden nach Rechtskraft unter Aufhebung der Beschlagnahme gestützt auf Art. 267 Abs. 1 und Abs. 3 StPO F.____ zurückgegeben:

- Pos. C-1, Diverse Unterlagen zum Bau V.____weg in W.____, G85479.

b) Die restlichen beschlagnahmten Gegenstände (Pos. A-1 sowie B-1 bis B-30, vgl. Übersicht gemäss Aktenzirkulationsblatt) verbleiben als Aktenbestandteil bei den Akten.

4.
a) H.____ wird dazu verurteilt, den Privatklägern A.____, B.____, C.____, D.____ und E.____ eine Parteientschädigung in Höhe von 12'053.55 zu bezahlen (Fr. 2’396.85 gemäss Beschluss des Kantonsgerichts vom 16. August 2016 und Fr. 9'656.70 gestützt auf die um 50% gekürzte Honorarnote von Rechtsanwalt Michael Grimm vom 31. März 2022 sowie unter Berücksichtigung eines vom Gericht festgelegten Stundenansatzes von Fr. 250.00). Die Mehrforderung in Höhe von Fr. 10'830.35 wird abgewiesen.

b) Die unbezifferte Zivilforderung von G.____ wird abgewiesen.

5.
Die Verfahrenskosten bestehen aus den Kosten des Vorverfahrens von Fr. 32'855.95 und einer pauschalen Gerichtsgebühr von Fr. 12'000.00 (insgesamt Fr. 44'855.95).
H.____ trägt in Anwendung von Art. 426 Abs. 1 und 2 StPO 15% der Verfahrenskosten (Fr. 6'728.40). 85% der Verfahrenskosten (Fr. 38'127.55) gehen zu Lasten des Staates

Wird kein Rechtsmittel ergriffen und kein begründetes Urteil verlangt (Art. 82 Abs. 2 StPO), wird die strafgerichtliche Gebühr auf Fr. 6'000.00 ermässigt (§ 4 Abs. 1 GebT). In diesem Fall betragen die Gesamtkosten Fr. 38’855.95 und die von H.____ zu tragenden Kosten Fr. 5’828.40 sowie die vom Staat zu tragenden Kosten Fr. 33’027.55.

Die Verfahrenskosten sind gemäss Ziffer 6 mit der Parteientschädigung von H.____ zu verrechnen.

6.
Die Honorarnote des Wahlverteidigers von H.____ beläuft sich (inkl. Auslagen, 7.7% Mehrwertsteuer und einem Stundenansatz von Fr. 300.00 sowie exklusive Hauptverhandlung) auf Fr. 36’688.00.

Hiervon gehen in Anwendung von Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO Fr. 28'275.30 zu Lasten des Staates (85% nach Kürzung des Honoraransatzes auf Fr. 250.00 pro Stunde, Korrektur des Mehrwertsteueransatzes auf 8% für Leistungen vor 2018 und unter Zuschlag von 9.5 Stunden für die Dauer der Hauptverhandlung inkl. Urteilseröffnung, Nachbesprechung und Weg).

Dieser Betrag wird mit den von H.____ zu tragenden Verfahrenskosten (s. Ziffer 5) verrechnet und lediglich der Überschuss ausgezahlt."

wird **in teilweiser Gutheissung der Berufung der Staatsanwaltschaft** sowie **in Abweisung der Anschlussberufung des Beschuldigten**

in den nachfolgenden Dispositiv-Ziffern wie folgt **neu gefasst**:

1.
H.____ wird der Veruntreuung (Anklageziffer 1) sowie des versuchten Betrugs (Anklageziffer 3) schuldig erklärt und verurteilt

zu einer bedingt vollziehbaren Freiheitsstrafe von 16 Monaten, bei einer Probezeit von 2 Jahren, sowie

zu einer bedingt vollziehbaren Geldstrafe von 180 Tagessätzen zu je Fr. 80.00, bei einer Probezeit von 2 Jahren,

in Anwendung von Art. 138 Ziff. 1 StGB, Art. 146 Abs. 1 StGB i.V.m. Art. 22 Abs. 1 StGB, aArt. 40 StGB, aArt. 34 StGB, Art. 42 Abs. 1 StGB und Art. 44 Abs. 1 StGB.

2.
H.____ wird von der Anklage des Betrugs zum Nachteil von F.____ (Anklageziffer 2) freigesprochen.

5.
Die Verfahrenskosten, bestehend aus den Kosten des Vorverfahrens von Fr. 32'855.95 und einer pauschalen Gerichtsgebühr von Fr. 12'000.00, gesamthaft Fr. 44'855.95, werden H.____ in Anwendung von Art. 426 Abs. 1 StPO zu 2/3 mit Fr. 29'903.95 auferlegt. Die restlichen Verfahrenskosten gehen zu Lasten des Staates.

Die H.____ auferlegten Verfahrenskosten werden gemäss Art. 442 Abs. 4 StPO mit seiner Parteientschädigung (siehe Ziffer 6) verrechnet, womit er noch Fr. 18'815.60 zu bezahlen hat.

6.
Die H.____ für das erstinstanzliche Verfahren gemäss Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO zustehende Parteientschädigung beträgt Fr. 11'088.35.

Dieser Betrag wird gemäss Art. 442 Abs. 4 StPO mit den von H.____ zu tragenden Verfahrenskosten (siehe Ziffer 5) verrechnet.

Im Übrigen wird das vorinstanzliche Urteil in den rechtskräftigen Ziffern 3. und 4. **unverändert als Bestandteil dieses Urteils** erklärt.

II. Es wird festgestellt, dass das Beschleunigungsgebot verletzt wurde.

III. Die Kosten des Berufungsverfahrens von Fr. 11'125.00, beinhaltend die Gebühr von Fr. 10'875.00 sowie die Auslagen von Fr. 250.00, werden H.____ zu 4/5 mit Fr. 8'900.00 auferlegt. Der Rest geht zu Lasten des Staates.

Die H.____ auferlegten Verfahrenskosten werden gemäss Art. 442 Abs. 4 StPO mit seiner Parteientschädigung (siehe Ziffer IV.) verrechnet, womit er noch Fr. 7'900.00 zu bezahlen hat.

IV. Die H.____ für das Berufungsverfahren gemäss Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO i.V.m. Art. 436 Abs. 1 StPO zustehende Parteientschädigung beträgt Fr. 1'000.00.

Dieser Betrag wird gemäss Art. 442 Abs. 4 StPO mit den von H.____ zu tragenden Verfahrenskosten (siehe Ziffer III.) verrechnet.

Richter	Gerichtsschreiberin
Niklaus Ruckstuhl	Melanie Zahnd

Dieser Entscheid ist rechtskräftig.