



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom
13. September 2016 (470 16 162)**

Strafprozessrecht

Beschlagnahme/Amortisation von Hypothek

Besetzung _____ Präsident Enrico Rosa, Richter Stephan Gass (Ref.), Richterin
Helena Hess; Gerichtsschreiberin Nicole Schneider

Parteien _____ **A.**_____,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Patrick Götze, Isenring Kessler
Rechtsanwälte, General Wille-Strasse 201, Postfach 572,
8706 Meilen,
Beschwerdeführer

gegen

Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft, Hauptabteilung WK,
Rheinstrasse 27, 4410 Liestal,
Beschwerdegegnerin

Gegenstand _____ **Beschlagnahme / Amortisation Hypothek**
Beschwerde gegen die Verfügung der Staatsanwaltschaft Basel-
Landschaft vom 27. Juni 2016



A. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft (nachfolgend Staatsanwaltschaft) führt ein Strafverfahren gegen A.____ wegen mehrfachen Betrugs (Art. 146 StGB), Veruntreuung (Art. 138 StGB), Urkundenfälschung (Art. 251 StGB) sowie Erschleichung einer falschen Beurkundung (Art. 253 StGB). Im Rahmen dieses Strafverfahrens wurde die Liegenschaft des Beschuldigten an der M.____-strasse in X.____ mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 4. Dezember 2014 mit einer Grundbuchsperrung belegt. Im Oktober 2014 liess die Staatsanwaltschaft sodann diverse Konten des Beschuldigten sperren. Mit Schreiben vom 13. Juni 2016 beantragte der Beschuldigte bei der Staatsanwaltschaft, es sei ihm eine Amortisationszahlung im Betrag von CHF 200'000.-- zu bewilligen, um damit einen Teil der Hypothek auf der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ abzuführen. Im Weiteren ersuchte er darum, den Verkehrswert der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ mit Hilfe eines unabhängigen Gutachtens abklären zu lassen.

B. Die Staatsanwaltschaft erliess daraufhin am 27. Juni 2016 folgende Verfügung:

- „1. Der Antrag auf Zahlung einer Amortisationszahlung von CHF 200'000.-- für die Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ mit bei A.____ beschlagnahmten Bankguthaben wird abgewiesen.
2. Der Antrag, es sei ein unabhängiges Verkehrsgutachten der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ zu erstellen, wird abgewiesen.“

C. Mit Eingabe vom 8. Juli 2016 erhob A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) Beschwerde gegen diese Verfügung und stellte folgende Anträge:

- „1. Die Verfügung der Beschwerdegegnerin vom 27. Juni 2016 und die Sperrung des Kontos O.____ seien insoweit aufzuheben, als dass dem Beschwerdeführer mit einem Betrag von CHF 200'000.-- eine Amortisation seiner Hypothek auf dem Grundstück an der M.____-strasse in X.____ zu bewilligen sei.
2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zu Lasten der Beschwerdegegnerin bzw. der Staatskasse.“

Die Staatsanwaltschaft beantragte mit Stellungnahme vom 14. Juli 2016, die Beschwerde sei unter o/e Kostenfolge zu Lasten des Beschwerdeführers vollumfänglich abzuweisen.



D. Mit Verfügung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht (nachfolgend Kantonsgesicht), vom 18. Juli 2016 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und die Akten zum Entscheid an die Beschwerdeinstanz überwiesen. Am 26. Juli 2016 reichte der Beschwerdeführer eine unaufgeforderte Vernehmlassung zur Stellungnahme der Staatsanwaltschaft vom 14. Juli 2016 ein. Darauf antwortete die Staatsanwaltschaft ihrerseits mit Eingabe vom 28. Juli 2016.

Die konkreten Ausführungen der Parteien werden - soweit erforderlich - in den nachfolgenden Erwägungen dargelegt.

Erwägungen

I. Formelles

1. Gemäss Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO ist die Beschwerde zulässig gegen Verfügungen und Verfahrenshandlungen von Polizei, Staatsanwaltschaft und Übertretungsstrafbehörden. Mit der Beschwerde können gemäss Art. 393 Abs. 2 StPO Rechtsverletzungen, die falsche Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit gerügt werden. Es können somit alle Mängel des angefochtenen Entscheides geltend gemacht werden. Die Rechtsmittelinstanz hat demzufolge volle Kognition (vgl. PATRICK GUIDON, Basler Kommentar StPO, 2. Aufl. 2014, Art. 393 N 15). Die Beschwerdefrist gegen schriftlich oder mündlich eröffnete Entscheide beträgt zehn Tage, wobei die Beschwerde schriftlich und begründet bei der Beschwerdeinstanz einzureichen ist (Art. 396 Abs. 1 StPO). Gemäss Art. 382 Abs. 1 StPO ist jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Abänderung eines Entscheides hat, zur Beschwerde berechtigt.

2. Die Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 27. Juni 2016 stellt ein taugliches Beschwerdeobjekt dar. Sie wurde vom Beschwerdeführer am 28. Juni 2016 in Empfang genommen. Die Beschwerde vom 8. Juli 2016, die auch an diesem Tag bei der Post zum Versand aufgegeben wurde, ist rechtzeitig erfolgt. Der Beschwerdeführer ist Inhaber der gesperrten Konten. Durch die Abweisung seines Antrages auf Freigabe von CHF 200'000.-- zwecks Amortisation der auf dem Haus an der M.____-strasse in X.____ lastenden Hypothek ist er unmittelbar in seinen



Rechten betroffen und damit beschwert. Die Zuständigkeit der Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Strafrecht, als Beschwerdeinstanz zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ergibt sich aus Art. 20 Abs. 1 lit. b und Abs. 2 StPO sowie aus § 15 Abs. 2 des kantonalen Einführungsgesetzes vom 12. März 2009 zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EG StPO; SGS 250). Da sämtliche Formalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde vom 8. Juli 2016 einzutreten.

II. Materielles

1. Die Beschwerde richtet sich gegen die Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers, von den beschlagnahmten Bankguthaben einen Betrag in der Höhe von CHF 200'000.-- freizugeben, um damit die Hypothek auf der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ teilweise abzuzahlen. Konkret verlangt der Beschwerdeführer, dass die Sperre seines Kontos bei der O.____ teilweise aufgehoben und ihm ein Betrag von CHF 200'000.-- zwecks Amortisation seiner Hypothek, die auf der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ lastet, bewilligt wird. Es geht in casu also um die Freigabe eines Geldbetrages, der bereits mit Beschlag belegt ist. Wie oben erwähnt, liess die Staatsanwaltschaft im Rahmen des gegen den Beschwerdeführer laufenden Strafverfahrens bereits im Oktober 2014 diverse Konten des Beschwerdeführers sperren. Mit Verfügung vom 4. Dezember 2014 belegte sie die Liegenschaft in X.____ mit einer Grundbuchsperre. Im März 2015 bestätigte die Staatsanwaltschaft sodann die Kontosperren. Mit Verfügung vom 13. März 2015 wies sie nicht nur den Antrag des Beschwerdeführers, es seien sämtliche seit dem 7. Oktober 2014 zu seinen Lasten verfügbaren Kontosperren aufzuheben, sondern auch sein Eventualbegehren, einen Teil der gesperrten Guthaben freizugeben, ab. Mit Verfügung vom 17. März 2015 wies die Staatsanwaltschaft unter anderem auch den Antrag des Beschwerdeführers, das Guthaben auf dem O.____ Konto Nr. P.____ sei auf ein neu eröffnetes, nicht auf seinen Namen lautendes Konto zu überweisen, ab. Mit Verfügung vom 19. März 2015 setzte die Staatsanwaltschaft dem Beschwerdeführer schliesslich eine Frist bis 30. Juni 2015 zum Verkauf seiner Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ und ordnete überdies an, dass nach Ablauf dieser Frist keine gesperrten Vermögenswerte zur Begleichung der durch die Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ verursachten Kosten (Rechnungen und Hypothekarzinsen) mehr freigegeben würden (vgl. dazu act. 81 01 019 ff.). Die Verfügungen der Staatsanwaltschaft stützten sich auf Art. 263 ff. StPO, insbesondere auf Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO (Vermögenseinziehungsbeschlagnahme), Art. 268 StPO (Kostendeckungsbeschlagnahme) sowie Art. 71 Abs. 3 StGB (Ersatzforderungsbeschlagnahme).



Die vom Beschwerdeführer gegen diese Verfügungen eingereichten Beschwerden (Verfahrensnummern 470 15 66-68 und 470 15 97) wurden mit Beschluss des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 25. Mai 2015 vollumfänglich abgewiesen. In diesem Entscheid stellte das Kantonsgesicht zunächst fest, dass tatsächlich ein hinreichender Tatverdacht vorliege, bezifferte den potentiellen Schaden, der dem Beschwerdeführer zugerechnet werden müsse, auf CHF 4.6 Mio. und kam dann zum Schluss, dass mit den beschlagnahmten Vermögenswerten von insgesamt CHF 3'512'808.49 die Schadendeliktsomme nicht gedeckt werde und die erfolgten Beschlagnahmungen auch sonst verhältnismässig seien (vgl. dazu act. 81 01 121 ff.).

Die früheren Kontosperrungen und Beschlagnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft wurden also vom Kantonsgesicht eingehend überprüft und bestätigt. Der Beschluss des Kantonsgerichts vom 25. Mai 2015 ist rechtskräftig. Der Beschwerdeführer verlangt keine Revision. Er macht auch nicht geltend, dass sich hinsichtlich des Tatverdachts, der Bezifferung des potentiellen Schadens oder der für die Beschlagnahmen angeführten Begründungen etwas geändert habe. Es kann daher mit Bezug auf diese allgemeinen Voraussetzungen für die hier in Frage stehende Beschlagnahme des auf dem Konto Nr. P.____ bei der O.____ liegenden Guthabens vollumfänglich auf den Beschluss des Kantonsgerichts, Abteilung Strafrecht, vom 25. Mai 2015 verwiesen werden.

2. Der Beschwerdeführer begründet seinen Antrag auf Bewilligung einer Amortisation seiner Hypothek zunächst damit, dass die Bank Q.____ die Begleichung der jährlichen Amortisationszahlung verlange. Aus dem Rahmenvertrag für Hypothekarkredit ergebe sich, dass diese Zahlung zwischen den Parteien vereinbart worden und gemäss den Richtlinien der Schweizerischen Bankiervereinigung betreffend Mindestanforderungen bei Hypothekarfinanzierungen auch absolut unabdingbar sei. Wenn die Amortisationszahlung nicht geleistet werde, müsse damit gerechnet werden, dass die gesamte Hypothek durch die Bank gekündigt und die Liegenschaft zwangsversteigert werde, was zu einem wesentlich geringeren Verkaufserlös führen könne. Dies sei nicht im Interesse der potentiellen Gläubiger.

Dem ist entgegenzuhalten, dass der erwähnte Rahmenvertrag für Hypothekarkredit der Bank Q.____ vom 31. März 2011 datiert. Beim Erlass der zuvor unter Ziffer 1 erwähnten Beschlagnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft vom März 2015 resp. beim Entscheid des Kantonsgerichts vom 25. Mai 2015 über die dagegen erhobenen Beschwerden lag dieser Rahmenver-



trag also bereits vor, womit es sich nicht um ein Novum handelt. Es kann daher auch keine Rede davon sein, dass der Beschwerdeführer - wie er namentlich in seiner nachträglichen Eingabe an das Kantonsgesicht vom 26. Juli 2016 geltend macht - von dieser Verpflichtung zur Zahlung von Amortisationen überrascht wurde.

Die vom Beschwerdeführer befürchtete Zwangsversteigerung resp. das Risiko eines wesentlich geringeren Verkaufserlöses sind ebenfalls Argumente, die bereits bei der Beurteilung der früheren Beschwerden zur Diskussion standen und namentlich bei der Überprüfung der von der Staatsanwaltschaft auf CHF 10 Mio. festgelegten Liegenschaftsschätzung durch das Kantonsgesicht berücksichtigt wurden (vgl. Beschluss des Kantonsgesichts, Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 25. Mai 2015, S. 13). Die vom Beschwerdeführer geäusserten Bedenken sind also nicht neu. Schliesslich ist auch auf den zutreffenden Einwand der Staatsanwaltschaft in ihrer Beschwerdeantwort vom 14. Juli 2016 hinzuweisen, wonach eine Zwangsverwertung der Liegenschaft ohnehin nicht durchgeführt werden könne, solange die Grundbuchsperrung bestehe.

3. Der Beschwerdeführer stellt sich sodann auf den Standpunkt, dass die Bewilligung der Amortisationszahlung keinen Verlust des Haftungssubstrats zur Folge habe. Er begründet dies damit, dass der Verkehrswert der Liegenschaft deutlich über CHF 10 Mio. liege und verweist zum Beweis dafür auf diverse Schätzungen von renommierten Immobilienfirmen.

Mit Bezug auf die vom Beschwerdeführer angerufenen Schätzungen ist zunächst mit der Staatsanwaltschaft festzuhalten, dass es sich dabei um private Bewertungsgutachten handelt, in denen die Liegenschaftspreise im Interesse des Auftraggebers immer am oberen Rand des Vertretbaren angesiedelt werden. Ein Indiz dafür, dass die dort genannten Preise von CHF 11.8 Mio. bis CHF 12.4 Mio. resp. CHF 14.8 Mio. offensichtlich nicht realisiert werden können, ist die Tatsache, dass der Beschwerdeführer seine Liegenschaft bis heute noch nicht zu einem der geschätzten Beträge verkaufen konnte, obwohl ihm bis 30. Juni 2015 Frist dafür gesetzt worden war.

Der Wert der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ wurde sodann bereits im Beschluss des Kantonsgesichts, Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 25. Mai 2015 thematisiert. Der Beschwerdeführer hatte nämlich schon damals unter Hinweis auf zwei Expertisen gerügt, dass der angenommene Liegenschaftswert von CHF 10 Mio. unrealistisch tief sei. Seine Beanstandung blieb indessen ohne Erfolg und die Liegenschaftsschätzung der Staatsanwaltschaft wurde geschützt (vgl. Beschluss des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht,



vom 25. Mai 2015, S. 12 f.). Der Beschwerdeführer führt nicht aus, weshalb diese Beurteilung keine Gültigkeit mehr haben sollte. Er macht insbesondere nicht geltend, dass sich der Markt für Luxusimmobilien im Kanton Zürich seit der Beurteilung durch das Kantonsgesicht am 25. Mai 2015 wesentlich zu seinen Gunsten verändert habe. Vielmehr räumt er nunmehr selber in seiner Eingabe vom 26. Juli 2016 ein, dass ein Verkauf der Liegenschaft zum Marktwert kein einfaches Unterfangen sei. Es besteht damit auch kein Anlass, ein unabhängiges Verkehrsgutachten der Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ zu erstellen. Der diesbezügliche Antrag des Beschwerdeführers wurde daher zu Recht von der Staatsanwaltschaft abgewiesen.

Zu guter Letzt ist hier - wiederum unter Hinweis auf den Beschluss des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom 25. Mai 2015 - in Erinnerung zu rufen, dass die Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ gemäss Grundbucheintrag je zur Hälfte im Miteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ehegattin steht. Bei einer Bewilligung der Amortisation resp. einer Freigabe der beantragten Summe von CHF 200'000.-- ab dem Konto des Beschwerdeführers bei der O.____ würde der dortige Kontostand um diesen Betrag reduziert. Die für potentielle Gläubiger sichergestellten Gelder würden also zweifelsohne geschmälert. Im Gegenzug würde die auf der Liegenschaft lastende Hypothek zwar ebenfalls reduziert und damit der mutmassliche Erlös bei einem Verkauf der Liegenschaft erhöht. Davon würde aber zumindest zur Hälfte auch die Ehefrau des Beschwerdeführers profitieren. Ein Verlust des Haftungssubstrats ist somit - entgegen der Darstellung in der Beschwerde - offensichtlich.

Der Beschwerdeführer dringt mit keinem seiner Argumente durch. Es ist hier zudem nochmals auf die zuvor unter Ziffer 1 erwähnte Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 19. März 2015 hinzuweisen, in der dem Beschwerdeführer eine Frist bis 30. Juni 2015 zum Verkauf seiner Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ gesetzt und überdies angeordnet worden war, dass nach Ablauf dieser Frist keine gesperrten Vermögenswerte zur Begleichung der durch die Liegenschaft an der M.____-strasse in X.____ verursachten Kosten (Rechnungen und Hypothekarzinsen) mehr freigegeben würden. In Anbetracht dieser Verfügung erweist sich der Antrag des Beschwerdeführers auf Freigabe von CHF 200'000.-- zwecks Amortisation einer Liegenschaft, die schon längststens verkauft sein sollte, ohnehin als abwegig. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

4. Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Da der Beschwerdeführer vorliegend



vollumfänglich unterlegen ist, gehen die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.-- zuzüglich Auslagen von CHF 100.--, total CHF 1'600.--, zu Lasten des Beschwerdeführers. Demzufolge hat er auch keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde vom 8. Juli 2016 wird abgewiesen.
 2. Die Kosten des Verfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.-- zuzüglich Auslagen von CHF 100.--, total CHF 1'600.--, gehen zu Lasten des Beschwerdeführers.
Dem Beschwerdeführer wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.

Präsident

Gerichtsschreiberin

Enrico Rosa

Nicole Schneider