



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom
22. November 2021 (470 21 164)**

Strafprozessrecht

Nichtanhandnahme des Verfahrens

Besetzung Präsident Enrico Rosa, Richterin Helena Hess (Ref.),
Richter Daniel Häring; Gerichtsschreiber Bryan Smith

Parteien **A.____AG,**
vertreten durch Advokat Dr. Andreas Noll,
Falknerstrasse 3, 4001 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft,
Hauptabteilung WK,
Rheinstrasse 27, Postfach, 4410 Liestal,
Beschwerdegegnerin 1

B.____,
vertreten durch Advokat Tobias Treyer,
Hauptstrasse 13, Postfach 810, 4144 Arlesheim,
Beschwerdegegner 2

C.____,
Beschwerdegegnerin 3

Gegenstand **Nichtanhandnahme des Verfahrens**
Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung der
Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft vom 23. Juni 2021



Sachverhalt

A. Mit Verfügung vom 23. Juni 2021 nahm die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft, Hauptabteilung WK (nachfolgend: Staatsanwaltschaft), das Strafverfahren gegen B.____ und C.____ betreffend Veruntreuung und Betrug (WK1 21 120) nicht an Hand.

B. Gegen die vorgenannte Verfügung reichte die A____AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin), vertreten durch Advokat Dr. Andreas Noll, am 5. Juli 2021 eine Beschwerde beim Kantonsgesicht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht (nachfolgend: Kantonsgesicht), ein. Sie stellte die Begehren, die Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. Juni 2021 unter o/e Kostenfolge aufzuheben und die Staatsanwaltschaft anzuweisen, ein Strafverfahren einzuleiten. Weiter wurden die Verfahrensträge gestellt, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und der Beschwerdeführerin ein Replikrecht zu gewähren.

C. Mit Verfügung vom 7. Juli 2021 wies das Präsidium des Kantonsgesichts den Antrag der Beschwerdeführerin auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung ab. Weiter wurde das schriftliche Verfahren angeordnet und die Beschwerde den übrigen Parteien zur Stellungnahme bis zum 19. Juli 2021 zugestellt.

D. Am 12. Juli 2021 erstattete die Staatsanwaltschaft eine Stellungnahme, worin sie beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen.

E. Den Beschwerdegegnern 2 und 3 wurde mit Verfügung vom 19. Juli 2021 eine Nachfrist zur fakultativen Stellungnahme bis zum 30. Juli 2021 angesetzt.

F. Mit Verfügung vom 2. August 2021 wurde festgestellt, dass die Beschwerdegegner 2 und 3 die kantonsgerichtliche Verfügung vom 19. Juli 2021 nicht abgeholt haben. Weiter wurde die Stellungnahme der Staatsanwaltschaft den Beschwerdegegnern 2 und 3 zur Kenntnisnahme sowie der Beschwerdeführerin zur replizierenden Stellungnahme bis zum 13. August 2021 zugestellt.

G. In ihrer Replik vom 30. August 2021 hielt die Beschwerdeführerin innert nachperemptorisch erstreckter Frist an ihren Anträgen fest.

H. Mit kantonsgerichtlicher Verfügung vom 31. August 2021 wurde die replizierende Stellungnahme der Beschwerdeführerin den übrigen Parteien zur Stellungnahme bis zum 13. September 2021 zugestellt.

I. Mit Verfügung vom 20. September 2021 wurde festgestellt, dass die Beschwerdegegner 2 und 3 die kantonsgerichtliche Verfügung vom 31. August 2021 nicht abgeholt haben und dass die Staatsanwaltschaft innert Frist keine duplizierende Stellungnahme eingereicht hat. Sodann wurde der Schriftenwechsel geschlossen.



Erwägungen

I. Formelles

1.

1.1. Die Beschwerde ist gemäss Art. 393 Abs. 1 lit. a der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO, SR 312.0) zulässig gegen Verfügungen und Verfahrenshandlungen von Polizei, Staatsanwaltschaft und Übertretungsstrafbehörden. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, als Beschwerdeinstanz ergibt sich aus Art. 20 Abs. 1 lit. b StPO i.V.m. § 15 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung (EG StPO, SGS 250). Die Beschwerdefrist gegen schriftlich oder mündlich eröffnete Entscheide beträgt zehn Tage (Art. 396 Abs. 1 StPO).

1.2. Zur Beschwerde legitimiert sind die Parteien, sofern sie ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides haben (Art. 382 Abs. 1 StPO). Ebenso sind die vermeintlich geschädigten Personen zur Beschwerde berechtigt, sofern sie sich zur Frage der Konstituierung als Partei im Verfahren nicht äussern konnten (BGE 141 IV 380, E. 2.2). Das Rechtsschutzinteresse muss dabei im Zeitpunkt des Entscheids über die Beschwerde noch aktuell sein, was etwa dann zu verneinen ist, wenn eine Verfügung oder Verfahrenshandlung vor dem Beschwerdeentscheid aufgehoben wurde oder sie im fraglichen Prozessstadium nicht mehr korrigiert werden kann (GUIDON, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, Zürich/St. Gallen 2011, N 244).

1.3. Gemäss Art. 393 Abs. 2 StPO können Rechtsverletzungen, die falsche Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit gerügt werden. Da mit der Beschwerde alle Mängel des angefochtenen Entscheids geltend gemacht werden können, verfügt die Rechtsmittelinstanz über volle Kognition (GUIDON, Basler Kommentar StPO, 2. A. 2014, Art. 393 N 15). In der Beschwerde ist anzugeben, welche Punkte des Entscheides angefochten werden, welche Gründe einen anderen Entscheid nahe legen und welche Beweismittel angerufen werden.

2. Aufgrund ihres Strafantrags vom 21. Juni 2021 würde die Beschwerdeführerin im Verfahren WK1 21 120 der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft als Privatklägerin auftreten (Art. 118 Abs. 2 StPO). Sie weist folglich ein rechtlich geschütztes Interesse an der Einleitung eines Strafverfahrens gegen die Beschwerdegegner 2 und 3 auf. Durch die Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 23. Juni 2021 wurde ihr die Strafverfolgung der beanzeigten Personen sowie die Parteistellung im Verfahren verwehrt, weshalb sie beschwert ist. Mit Eingabe vom 5. Juli 2021 hat sie die Frist zur Einreichung einer Beschwerde gegen die ihr am 24. Juni 2021 zugestellte Nichtanhandnahmeverfügung gewahrt (Art. 396 Abs. 1 i.V.m. Art. 90 Abs. 2 StPO), und die Beschwerdeschrift entspricht den Erfordernissen von Art. 385 StPO.

3.

3.1. In der Beschwerde vom 5. Juli 2021 wird die örtliche Zuständigkeit der basellandschaftlichen Strafverfolgungsbehörden in Frage gestellt. Diesbezüglich macht die Beschwerdeführerin



geltend, dass die Täuschungshandlungen wohl im Kanton Basel-Stadt vorgenommen worden seien und der Deliktserfolg im Kanton Appenzell-Ausserrhoden eingetreten sein dürfte.

3.2. Für die Verfolgung und Beurteilung einer Straftat sind die Behörden des Ortes zuständig, an dem die Tat verübt worden ist. Ist die Straftat an mehreren Orten verübt worden oder ist der Erfolg an mehreren Orten eingetreten, so sind die Behörden des Ortes zuständig, an dem zuerst Verfolgungshandlungen vorgenommen worden sind. Hat eine beschuldigte Person am selben Ort mehrere Verbrechen, Vergehen oder Übertretungen verübt, so werden die Verfahren vereint (Art. 31 StPO). Den Beschwerdegegnern 2 und 3 wird von der Beschwerdeführerin unter anderem vorgeworfen, sie hätten ein dingliches Recht bzw. den Anspruch auf Errichtung eines dinglichen Rechts veruntreut. Dabei handelt es sich um einen Registerschuldbrief, der auf einer Liegenschaft im Grundbuch X. ____ BL hätte eingetragen werden sollen. Selbst wenn gemäss Ziffer 6 des Darlehens- und Pfandvertrags vom 23. April 2019 (Beilage 4 zur Strafanzeige vom 21. Juni 2021) als Erfüllungsort Basel vorgesehen ist, konnte die Erfüllungshandlung in Bezug auf die Errichtung des dinglichen Rechts ausschliesslich im Kanton Basel-Landschaft vorgenommen werden. Hinsichtlich der Veruntreuung begründet der Handlungs- bzw. Unterlassungsort daher die örtliche Zuständigkeit der basellandschaftlichen Strafverfolgungsbehörden (Art. 31 Abs. 1 StPO), was in Anwendung von Art. 31 Abs. 2 StPO auch für die beanzeigten Betrugshandlungen gilt.

4. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sämtliche Formalien erfüllt sind, so dass auf die Beschwerde einzutreten ist.

II. Materielles

1.

1.1. Zur Begründung der Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. Juni 2021 führt die Staatsanwaltschaft im Wesentlichen aus, die Beschwerdeführerin erhebe den Vorwurf, sie habe am 23. April 2019 mit der D ____ GmbH, ihrerseits vertreten durch den Beschwerdegegner, als Darleiherin und Pfandgläubigerin einen Darlehens- und Pfandvertrag über CHF 250'000.– abgeschlossen. Das Darlehen hätte vertragsgemäss am 31. Juli 2019 zurückbezahlt werden sollen und es sei ein Entgelt von CHF 25'000.– vereinbart worden. Weiter hätten die Parteien vertraglich vorgesehen, dass zur Sicherung der Forderung der Darleiherin ein Registerschuldbrief über mindestens CHF 275'000.–, lastend auf der Liegenschaftsparzelle Nr. 1118 des Grundbuchs X. ____, errichtet werde. In der Folge habe die D ____ GmbH die vorgenannte Liegenschaft veräussert, ohne dass der Registerschuldbrief eingetragen worden sei. Sodann sei die vollständige Rückzahlung des Darlehens nicht wie vereinbart am 31. Juli 2019, sondern erst wenige Wochen vor Einreichung der Strafanzeige erfolgt. Die Beschwerdeführerin werfe den Beschwerdegegnern vor, dass sie das Darlehen veruntreut und ihre Vertragspartnerin über die ihre Rückzahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit arglistig getäuscht hätten. Das Verhalten der Beschwerdegegner erfülle jedoch offenkundig weder den Tatbestand der Veruntreuung noch denjenigen des Betrugs. Für die Veruntreuung fehle es vorliegend an der Übertragung eines Rechts mit einer vertraglichen Zweckbindung oder einem Werterhaltungsrecht. Hinsichtlich des Tatbestandes des Betrugs sei



weder erstellt, dass die Beschwerdegegner in der Absicht gehandelt hätten, das Darlehen gar nicht oder erst verspätet zurück zu zahlen, um sich damit unrechtmässig zu bereichern, noch könne angesichts des hohen Darlehenszinses von der Vorspiegelung einer risikofreien Anlage ausgegangen werden.

1.2. In ihrer Beschwerde vom 5. Juli 2021 bringt die Beschwerdegegnerin zusammengefasst vor, dass im Rahmen des am 23. April 2019 abgeschlossenen Darlehens- und Pfandvertrags vereinbart worden sei, die D____GmbH werde zur Sicherung der Darlehensschuld einen Registerschuldbrief über mindestens CHF 275'000.–, lastend auf ihrem Grundstück in X.____, eintragen. Indem die Beschwerdegegner es unterlassen hätten, der vertraglichen Verpflichtung auf Errichtung dieses Pfandrechts nachzukommen, hätten sie das mittels Pfandvertrag vom 23. April 2019 "aus dem Grundeigentum herausgeschälte dingliche Grundpfandrecht" veruntreut. Die entsprechende Forderung sei den Beschwerdegegnern mit Abschluss des Darlehensvertrags anvertraut worden. Es bedürfe hierfür keines weiteren Rechtsgeschäfts. Ausschlaggebend sei die zivilrechtliche Begründung des Besitzes der Beschwerdegegner an der Forderung der Beschwerdeführerin. Mit schriftlicher Vereinbarung sei diese Forderung formgültig zediert worden. Alternativ hätten die Beschwerdegegner das Darlehen mit der verspäteten Rückzahlung veruntreut, zumal durch die Sicherung der Forderung mittels eines Registerschuldbriefs klarerweise eine Werterhaltungspflicht bestanden habe. Eine solche Pflicht könne auch ohne Zweckbindung des Darlehens bestehen. Die Annahme der Darlehenssumme ohne anschliessende Eintragung des Grundpfandes erscheine als strafwürdiges Vorgehen im Sinne einer Veruntreuung. Das Verhalten des Beschwerdegegners sei auch als Betrug zu werten, weil er die Beschwerdeführerin über die innere Tatsache der Rückzahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit getäuscht und das durch langjährige Zusammenarbeit entstandene Vertrauensverhältnis ausgenutzt habe. Ohne weitere Abklärung dieses Sachverhalts habe die Staatsanwaltschaft nicht annehmen dürfen, es fehle an den tatbestandlichen Voraussetzungen des Betrugs. Vielmehr hätten sich diesbezüglich Untersuchungshandlungen aufgedrängt. Daher habe die Staatsanwaltschaft in Nachachtung des Grundsatzes "in dubio pro duriore" nicht davon ausgehen dürfen, dass offensichtlich kein Straftatbestand erfüllt sei.

1.3. Mit Stellungnahme vom 12. Juli 2021 macht die Staatsanwaltschaft zunächst geltend, dass sich die Beschwerdeführerin bezüglich der örtlichen und sachlichen Zuständigkeit widersprüchlich verhalte, indem sie eine Anzeige einreiche, gegen die Nichtanhandnahme des Verfahrens ein Rechtsmittel ergreife und zugleich moniere, die entsprechende Strafverfolgungsbehörde sei gar nicht zuständig. Mit dem Wohnsitz der Beschwerdegegner und dem Belegenheitsort der Liegenschaft, auf welcher der Registerschuldbrief hätte begründet werden sollen, bestünden hinreichende Anknüpfungspunkte für eine örtliche Zuständigkeit der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft. Der Eintritt des Taterfolges sei diesbezüglich unerheblich. Weil offensichtlich keine Straftat verübt worden sei, hätten sich weitere Untersuchungshandlungen zu dieser Frage erübrigt. In materieller Hinsicht werde zunächst auf die Begründung der angefochtenen Verfügung verwiesen. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern das im Vertrag vom 23. April 2019 begründete Recht auf die Beschwerdegegner übertragen und diesen anvertraut worden sei. Es gehe vorliegend allein um die Nichterfüllung einer Obligation. Eine Abtretung im Sinne von Art. 164 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR, SR 220) sei offensichtlich nicht erfolgt.



Weiter könne bezüglich des Darlehensbetrages eindeutig keine Zweckbindung oder Werterhaltungspflicht angenommen werden. Aus der Vereinbarung einer Sicherheit könne eine solche Pflicht nicht abgeleitet werden. Die Eröffnung eines Strafverfahrens setze gemäss Bundesgericht voraus, dass die tatsächlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung erheblicher und konkreter Natur sein müssten. Die Strafanzeige enthalte allein die nicht näher substantiierte Behauptung der Beschwerdeführerin, dass der Beschwerdegegner sie über die innere Tatsache der Rückzahlungsfähigkeit bzw. -willigkeit getäuscht habe. Ausserdem würden zahlreiche Elemente gegen eine arglistige Täuschungshandlung sprechen. Es handle sich vorliegend allein um ein zivilrechtlich relevantes Verhalten und die Nichtanhandnahme sei zu Recht erfolgt.

1.4. Die Beschwerdeführerin hält in ihrer Replik vom 30. August 2021 an den bisherigen Ausführungen fest. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit sei von Amtes wegen zu prüfen. Bei einer Veruntreuung gehe es im Grunde immer um die Nichterfüllung einer Forderung und es sei hinreichend dargelegt worden, weshalb vorliegend die Verletzung des Anvertraut-Seins der "grundpfändlichen Sicherheit" ein strafwürdiges Unrecht darstelle. Das von den Parteien gewählte Vorgehen habe Sinn gemacht, weil es für die D____ GmbH selbst viel einfacher gewesen sei, die Errichtung des Registerschuldbriefs auf ihrem Grundstück zu veranlassen. Es sei nicht erforderlich, dass in der Vertragsurkunde vom Anvertrauen einer Forderung gesprochen werden müsse. Aus dem Vertrag gehe "unzweifelhaft hervor, dass als Folge dieser Einigung die Beschwerdeführerin der D____ GmbH die Eintragung und damit die Übertragung der grundpfändlichen Sicherheit" anvertraut habe. Durch die pfandvertragliche Vereinbarung zur Errichtung dieser Sicherheit habe das vereinbarte Grundpfand nicht mehr abgetreten werden müssen, "weil sie sich als Teil der Eigentümerposition ja bereits im Eigentum der D____ GmbH" befunden habe. Dennoch seien ihr die "Eintragung ins Grundbuch" und mithin auch die "grundpfändliche Sicherheit" anvertraut gewesen. Sodann sei nicht nachvollziehbar, weshalb sich gemäss den Ausführungen der Staatsanwaltschaft aus der vereinbarten Sicherheit der Darlehensforderung mittels Grundpfand keine Werterhaltungspflicht abgeleitet werden könne. Weiter sei die Darstellung der Staatsanwaltschaft wonach kein Anfangsverdacht für einen Betrug vorliege, unzutreffend. Die Beschwerdeführerin habe die Befragung der Beschwerdegegner, ihrerseits Verwaltungsräte der D____ GmbH, beantragt. Erst nach Durchführung dieser Befragung liessen sich hinreichend klare Feststellungen zum Rückzahlungswillen der Beschwerdegegner machen. Schon aus diesem Grund hätte das Verfahren an die Hand genommen werden müssen und es wäre die Sache der Staatsanwaltschaft gewesen, nach belastenden oder entlastenden Hinweisen in Bezug auf diese innere Tatsache zu suchen.

2.

2.1. Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (lit. a), Verfahrenshindernisse bestehen (lit. b) oder aus den in Art. 8 StPO genannten Gründen auf eine Strafverfolgung zu verzichten ist (lit. c). Eine Nichtanhandnahmeverfügung hat zu ergehen, wenn die Staatsanwaltschaft allein aufgrund der Ermittlungsergebnisse oder der Strafanzeige die Untersuchung nicht eröffnet, da die Führung eines Verfahrens geradezu aussichtslos erscheint. Mithin kommt



die Nichtanhandnahme nur in Frage, wenn keine Untersuchungshandlungen vorgenommen werden. Dabei ist der Grundsatz "in dubio pro duriore" zu beachten, wonach eine Nichtanhandnahme von der Staatsanwaltschaft einzig dann ausgesprochen werden darf, wenn es hinreichend klar erscheint, dass der Sachverhalt nicht strafbar ist oder nicht bestraft werden kann (OMLIN, Basler Kommentar StPO, 2. A. 2014, Art. 310 N 6 ff.; LANDSHUT/BOSSHARD, Zürcher Kommentar StPO, 3. A. 2020, Art. 310 N 1; SCHMID/JOSITSCH, Praxiskommentar StPO, 3. A. 2018, Art. 310 N 2; SCHMID/JOSITSCH, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts, 3. A. 2017, N 1231).

2.2. Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verlangt, dass der Verzicht auf die Verfahrenseröffnung nur dann erfolgt, wenn die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt sind. Die Situation muss sich demnach so präsentieren, dass gar nie ein Verdacht hätte angenommen werden dürfen oder der Anfangsverdacht vollständig entkräftet worden ist. Mithin darf die Nichtanhandnahme einzig verfügt werden, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung stehende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt. Dies kann beispielsweise bei rein zivilrechtlichen Streitigkeiten der Fall sein. Bei blossen Zweifeln, ob ein Straftatbestand vorliegt oder ob der Nachweis strafbaren Verhaltens gelingen wird, darf keine Nichtanhandnahme erfolgen, sondern ist die Untersuchung zu eröffnen oder der Tatverdacht durch eigene oder polizeiliche Ermittlungen abzuklären (LANDSHUT/BOSSHARD, a.a.O., Art. 310 N 4 f.; OMLIN, a.a.O., Art. 310 N 9; SCHMID/JOSITSCH, a.a.O., Art. 310 N 3). Vorliegend ist zu prüfen, ob die Staatsanwaltschaft zu Recht davon ausgegangen ist, dass keine hinreichenden Anhaltspunkte für eine Veruntreuung oder einen Betrug vorliegen, welche die Eröffnung eines Strafverfahrens gegen die Beschwerdeführer 2 und 3 rechtfertigen.

2.3. Der Veruntreuung gemäss Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB, SR 311.0) macht sich strafbar, wer ihm anvertraute Vermögenswerte unrechtmässig in seinem oder eines anderen Nutzen verwendet. Der Begriff der Vermögenswerte bezieht sich im Kontext dieser Strafnorm auf Forderungen oder Buchgeld sowie auf Sachen die nicht fremd sind, wobei ein obligatorischer Anspruch auf Übertragung des Eigentums auf den Treugeber besteht (NIGGLI/RIEDO, Basler Kommentar StGB, 4. A. 2019, Art. 138, N 27 ff., m.w.H.). Die tatbestandsmässige Handlung besteht bei der Veruntreuung von Vermögenswerten in einem Verhalten, durch welches der Täter eindeutig seinen Willen bekundet, den obligatorischen Anspruch des Treugebers zu vereiteln. Der subjektive Tatbestand erfordert für beide Tatvarianten der Veruntreuung Vorsatz und ein Handeln in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht. Nach der Rechtsprechung bereichert sich bei der Veruntreuung von Vermögenswerten 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. 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. Dabei genügt, dass der Täter ohne Mitwirkung des Treugebers über die Werte verfügen kann, ihm mithin Zugriff auf das fremde Vermögen eingeräumt worden ist. Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB soll nur jenes Unrecht erfassen, das mit dem in Art. 138 Ziff. 1 Abs. 1 StGB strukturell gleichwertig ist. Nur wo eine besondere Werterhaltungspflicht besteht, befindet sich der Treuhänder in einer vergleichbaren Stellung mit demjenigen, der eine fremde bewegliche Sache empfangen und das



Eigentum des Treugebers daran zu wahren hat. Die Werterhaltungspflicht kann auf ausdrücklicher oder stillschweigender Abmachung beruhen. Massgeblich ist, ob dem Täter die Verfügungsmacht über den Vermögenswert von einem anderen bewusst und freiwillig übertragen wird (vgl. BGE 133 IV 21, E. 6, m.w.H.). Auch Darlehen können veruntreut werden, sofern diese eine Werterhaltungspflicht des Borgers begründen. Üblicherweise besteht keine Verpflichtung, die empfangenen Vermögenswerte ständig zur Verfügung des Darleihers zu halten. Es ist jedoch möglich, dass ein Darlehen mit der Bedingung gewährt wird, das Geld in bestimmter Weise zu verwenden, wobei die Art der Verwendung die wirtschaftliche Sicherung des Darleihers bzw. die Begrenzung des Verlustrisikos zum Ziel hat. Diesbezüglich ist zu prüfen, ob der Borger ständig über die empfangenen Vermögenswerte oder deren Surrogat verfügen muss (vgl. NIGGLI/RIEDO, a.a.O., Art. 138, N 71 ff., m.w.H.).

2.4. Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betrugers unter anderem strafbar, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt. Als Täuschung gilt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, bei einem andern eine von der Wirklichkeit abweichende Vorstellung hervorzurufen. Sie ist eine unrichtige Erklärung über Tatsachen, d.h. über objektiv feststehende, vergangene oder gegenwärtige Geschehnisse oder Zustände. Äusserungen oder Prognosen über künftige Vorgänge können zu einer Täuschung führen, wenn sie innere Tatsachen wiedergeben. Die Zukunftserwartung kann mithin als gegenwärtige innere Tatsache täuschungsrelevant sein. Die Erfüllung des Tatbestandes erfordert eine arglistige Täuschung. Betrügerisches Verhalten ist mithin strafrechtlich erst relevant, wenn der Täter mit einer gewissen Raffinesse oder Durchtriebenheit täuscht (BGE 135 IV 76, E. 5, m.w.H.). Arglist ist nach ständiger Rechtsprechung gegeben, wenn der Täter ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient. Bei einfachen falschen Angaben ist das Merkmal erfüllt, wenn deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar ist, sowie dann, wenn der Täter den Getäuschten von der möglichen Überprüfung abhält oder nach den Umständen voraussieht, dass dieser die Überprüfung der Angaben aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde. Arglist scheidet aus, wenn der Getäuschte den Irrtum mit einem Mindestmass an Aufmerksamkeit hätte vermeiden können. Dabei sind die jeweilige Lage und die Schutzbedürftigkeit des Betroffenen im Einzelfall entscheidend. So ist etwa besondere Fachkenntnis und Geschäftserfahrung des Opfers in Rechnung zu stellen, wie sie etwa im Rahmen von Kreditvergaben Banken beigemessen wird. Auch unter dem Gesichtspunkt der Opfermitverantwortung erfordert die Erfüllung des Tatbestandes indes nicht, dass das Täuschungsoffer 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 Getäuschten, sondern nur bei Leichtfertigkeit, welche das betrügerische Verhalten des Täters in den Hintergrund treten lässt. Nach der Rechtsprechung ist die Vorspiegelung des Leistungswillens grundsätzlich arglistig im Sinne von Art. 146 StGB, weil sie eine innere Tatsache betrifft, die vom Vertragspartner ihrem Wesen nach nicht direkt überprüft werden kann. Arglist kann auch



bei einfachen falschen Aussagen gegeben sein, wenn eine weitere Überprüfung nicht handelsüblich ist, etwa weil sie sich im Alltag als unverhältnismässig erweist und die konkreten Verhältnisse eine nähere Abklärung nicht nahelegen oder gar aufdrängen. Selbst ein erhebliches Mass an Naivität des Geschädigten hat nicht in jedem Fall zur Folge, dass der Täter straflos ausgeht. Doch verhält sich beispielsweise derjenige leichtfertig, der ein Produkt mit einem hohen Warenwert auf Rechnung an eine unbekannte Privatperson liefert, ohne deren Bonität zumindest rudimentär zu prüfen (vgl. BGE 142 IV 153, E. 2.2, m.w.H.).

3.

3.1. In Bezug auf die erste Alternativbegründung der Veruntreuung kann festgestellt werden, dass die rechtliche Würdigung der Beschwerdeführerin klarerweise unzutreffend ist. Zunächst steht fest, dass mit Abschluss des Darlehens- und Pfandvertrags vom 23. April 2019 kein dingliches Recht aus dem Eigentum der D____ GmbH "herausgeschält" wurde, so wie dies in der Beschwerde vom 5. Juli 2021 angenommen wird (S. 6, Rz. 10). Im vorgenannten Vertrag wird in Ziff. 4 festgehalten, dass das Darlehen durch einen Registerschuldbrief über mindestens CHF 275'000.–, lastend im 2. Rang auf der Liegenschaftsparzelle Nr. 1118 des Grundbuchs X.____, zu Gunsten der Darleiherin und Pfandgläubigerin abgesichert werde. Der Schuldbrief sei mit separater Urkunde vor dem basellandschaftlichen Notar Dr. E.____ durch die Pfandschuldnerin zu errichten. Daraus geht eindeutig hervor, dass auch die Vertragsparteien nicht der Ansicht waren, der Abschluss des "Darlehens- und Pfandvertrags" begründe ein dingliches Recht. Vielmehr verpflichtete sich die Borgerin gegenüber der Darleiherin zur Vornahme derjenigen Handlungen, die zur Begründung des Grundpfandrechts notwendig sind. In ihrer Replik vom 30. August 2021 (S. 2, Rz. 3) scheint auch die Beschwerdeführerin davon auszugehen, dass es sich hier lediglich um ein Verpflichtungsgeschäft gehandelt habe, womit eine Forderung auf Eintragung des Registerschuldbriefs entstanden sei. Diese Auffassung geht jedoch deshalb fehl, weil der Darlehens- und Pfandvertrag vom 23. April 2019 mangels Formgültigkeit keinen hinreichenden Rechtstitel für die Eintragung des Registerschuldbriefs (als Verfügungsgeschäft) begründete. Art. 799 Abs. 2 des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB, SR 210) hält eindeutig fest, dass ein Rechtsgeschäft auf Errichtung eines Grundpfandes zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung bedarf. Der lediglich in schriftlicher Form (Art. 12 ff. OR) abgefasste Darlehens- und Pfandvertrag vom 23. April 2019 begründete folglich einzig die obligatorische Verpflichtung der Borgerin zur Errichtung eines Eigentümerschuldbriefs mittels einseitiger Erklärung vor dem Notar sowie zur anschliessenden Eintragung und Übertragung dieses Schuldbriefs an die Darleiherin gemäss den Bestimmungen von Art. 857 f. ZGB. Zumal eine wirksame Verpflichtung des Grundeigentümers zur Verpfändung eines erst noch zu errichtenden Eigentümerschuldbriefs ebenfalls der öffentlichen Beurkundung bedarf (vgl. BGE 121 III 97, E. 3.a), bestand zu keinem Zeitpunkt ein vollstreckbarer Anspruch auf Errichtung eines Grundpfandrechts, der durch die Beschwerdeführer 2 und 3 hätte veruntreut werden können. Eine Verletzung des obligatorischen Rechts der Beschwerdeführerin hätte höchstens einen Schadenersatzanspruch gemäss den Bestimmungen über die Nichterfüllung der Obligation (Art. 97 ff. OR) entstehen lassen können.

3.2. Weiter begründet die Beschwerdeführerin eine Veruntreuung damit, dass aus dem Darlehens- und Pfandvertrag vom 23. April 2019 unzweifelhaft hervorgehe, sie habe der D____ GmbH



"die Eintragung und damit die Übertragung der grundpfändlichen Sicherung" anvertraut. Mit dem Verkauf der Liegenschaft in X.____ ohne vorgängige Eintragung dieser Sicherung hätten die Beschwerdegegner 2 und 3 ihren Aneignungswillen manifestiert (Replik vom 30. August 2021, S. 2, Rz. 3) und sich die Forderung zur Eintragung des Registerschuldbriefes "in unrechtmässiger Bereicherungsabsicht angeeignet" (vgl. Strafanzeige vom 21. Juni 2021, S. 9, Rz. 19). Die Darstellung der Beschwerdeführerin, welche darauf hinausläuft, dass ein Gläubiger mit Abschluss des Vertrages seinen Erfüllungsanspruch an den Schuldner zediert, wobei dieser den Anspruch im Falle einer Vertragsverletzung veruntreut, lässt sich mit den zivilrechtlichen Bestimmungen ebenfalls nicht in Einklang bringen. Offenkundig kann kein sachenrechtlicher Besitz (Art. 919 ff. ZGB) an einer Forderung begründet werden, wie dies die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde vom 5. Juli 2021 (S. 7, Rz. 10) suggeriert. Sodann bedarf die Abtretung einer Forderung gemäss Art. 165 Abs. 1 OR der schriftlichen Form. Zumal für die von der Beschwerdeführerin behauptete Abrede keinerlei Anhaltspunkte im Wortlaut des Darlehens- und Pfandvertrags vom 23. April 2019 bestehen, fällt eine Übertragung des Erfüllungsanspruchs ausser Betracht. Selbst wenn man von einer rechtsgültigen Zession ausgehen wollte, wäre diese Obligation zufolge Vereinigung der Schuldner- und Gläubigereigenschaft erloschen (Art. 118 Abs. 1 OR). Folglich hätte zu keinem Zeitpunkt ein Recht der Beschwerdeführerin bestanden, welches von den Beschwerdegegnern 2 und 3 hätte veruntreut werden können. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, welche aus der unterlassenen Errichtung des Registerschuldbriefs seitens der Beschwerdegegner eine Veruntreuung anvertrauter Vermögenswerte konstruieren will, läuft damit ins Leere.

3.3. Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, die Beschwerdeführer 2 und 3 hätten das Darlehen durch Verletzung einer vertraglichen Werterhaltungspflicht veruntreut, was sich aus der Verpflichtung zur Sicherung der Darlehensschuld mittels eines Grundpfandes ergebe (Beschwerde vom 5. Juli 2021, S. 7 f., Rz. 13). Auch diese Auffassung findet im Darlehensvertrag vom 23. April 2019 keine Stütze. Der vorgenannte Vertrag begründete Rechte und Pflichten mit folgendem Inhalt: Gewährung eines Darlehens zwecks Leistung einer Anzahlung für ein Grundstück in Y.____ (Präambel); Übergabe der Darlehenssumme von CHF 250'000.– (Ziff. 1) mittels Auszahlung auf ein Konto der D____ GmbH (Ziff. 2); Leistung eines Darlehenszinses von CHF 25'000.– bei Fälligkeit des Darlehens (Ziff. 3); Rückzahlung der Darlehenssumme inkl. Zins spätestens per 31. Juni 2019 (Ziff. 5); Absicherung der Forderung von CHF 275'000.– mittels eines Registerschuldbriefs zu Gunsten der Darleiherin, lastend im 2. Rang auf der Liegenschaftsparzelle Nr. 1118 des Grundbuchs X.____; Errichtung des entsprechenden Schuldbriefs mittels separater Urkunde vor dem basellandschaftlichen Notar Dr. E.____; Übertragung des Schuldbriefs auf die Borgerin unmittelbar nach Befriedigung der Forderungen der Darleiherin aus dem vorliegenden Vertrag (Ziff. 4). Aus den vorstehenden Erwägungen (3.1 und 3.2) folgt, dass die Verletzung der Pflicht zur Errichtung des Registerschuldbriefs keine Veruntreuung darstellt. Der Tatbestand könnte nur dann erfüllt sein, wenn die Art der Verwendung des Darlehens seine wirtschaftliche Sicherung bzw. die Begrenzung des Verlustrisikos zum Ziel hatte. Folglich wäre es nicht die unterlassene Eintragung des Schuldbriefs, sondern die zweckwidrige Verwendung der Darlehenssumme, die ein strafbares Verhalten begründen würde. Zumal jedoch keinerlei Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Darlehenssumme nicht in ein Grundstück in Y.____ investiert wurde, wie dies die Präambel des Vertrags vorsieht, kann vorliegend eindeutig nicht von



einer vertragswidrigen Verwendung des Darlehens ausgegangen werden. Eine Veruntreuung fällt daher auch unter diesem Gesichtspunkt ausser Betracht.

3.4. Die Beschwerdeführerin führt sodann aus, dass sie vom Beschwerdegegner 2 beim Abschluss des Darlehensvertrags vom 23. April 2019 über den Rückzahlungswillen bzw. die Rückzahlungsfähigkeit arglistig getäuscht worden sei, weshalb eine strafbare Betrugshandlung vorliegen würde (Beschwerde vom 5. Juli 2021, S. 9, Rz. 17). Es trifft zu, dass eine nähere Abklärung dieses subjektiven Sachverhalts die Eröffnung eines Strafverfahrens mit Befragung der beschuldigten Personen bedingt hätte. Doch durften vorliegend solche Ermittlungshandlungen unterbleiben, weil der Tatbestand des Betrugs bereits aus anderen Gründen offenkundig nicht verwirklicht wird. Zunächst kann festgestellt werden, dass die Forderung aus dem Darlehensvertrag letztlich unstreitig erfüllt wurde und die Beschwerdeführerin nicht näher darlegt, inwiefern ihr Vermögen durch die verspätete Zahlung gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB geschädigt oder gefährdet worden wäre. Auch kann vorliegend eindeutig nicht von einem arglistigen Verhalten der Beschwerdegegner 2 und 3 im Sinne des Betrugstatbestandes ausgegangen werden. Aus dem vereinbarten Darlehenszins von 10% der Darlehenssumme, der Verpflichtung zur Sicherung der Forderung mit einem Registerschuldbrief sowie der Abrede einer Solidarhaftung des Beschwerdegegners 2 nebst der Schuldnerin muss geschlossen werden, dass die Parteien in der Bonität der Borgerin ein Risiko erkannt und vertraglich abgesichert haben. Die Beschwerdeführerin selbst reicht einen Betreibungsregisterauszug der D_____ GmbH ein, der auf drei Seiten zahlreiche Beteiligungen im Betrag von insgesamt mehreren hunderttausend Franken ausweist (Beilage 7 zur Strafanzeige vom 21. Juni 2021). Wer bei dieser Ausgangslage die Darlehenssumme ausbezahlt, ohne zunächst im Grundbuch zu prüfen, ob das vereinbarte Pfandrecht zur Sicherung der Darlehens- und Zinsforderung tatsächlich errichtet wurde, verhält sich klarerweise leichtfertig. Dass die Beschwerdegegner 2 und 3 diesbezüglich das Vertrauen der Beschwerdeführerin missbraucht und sie in arglistiger Weise von einer solchen Kontrolle abgehalten hätten, ist nicht ersichtlich und wird auch nicht geltend gemacht.

3.4 Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Staatsanwaltschaft davon ausgehen durfte, der zur Beurteilung stehende Sachverhalt erfülle mit Sicherheit weder den Tatbestand der Veruntreuung gemäss Art. 138 Ziff. 1 Abs. 2 StGB noch den Tatbestand des Betrugs im Sinne von Art. 146 Abs. 1 StGB. Die Nichtanhandnahmeverfügung vom 23. Juni 2021 ist daher mit den Vorgaben von Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO vereinbar, weshalb die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist.

III. Kosten

Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens werden die Verfahrenskosten des Kantonsgerichts in Höhe von CHF 1'550.–, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.– (§ 13 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte, GebT, SGS 170.31) sowie Auslagen im Betrag von CHF 50.–, der Beschwerde-



föhrenerin auferlegt. Ausgangsgemäss trägt die Beschwerdeföhrenerin ihre Kosten selber, so dass ihr keine Parteientschädigung ausgerichtet wird.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in Höhe von CHF 1'550.–, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von CHF 1'500.– sowie Auslagen von CHF 50.–, gehen zu Lasten der Beschwerdeföhrenerin.
 3. Es wird keine Parteientschädigung ausgerichtet.
 4. Dieser Beschluss wird den Parteien schriftlich eröffnet.

Präsident

Gerichtsschreiber

Enrico Rosa

Bryan Smith

Dieser Entscheid ist rechtskräftig.