

**SBK.2025.195**

(STA.2025.285)

Art. 40

**Entscheid vom 6. Februar 2026**

Besetzung

Oberrichter Richli, Präsident  
Oberrichterin Massari  
Oberrichterin Schär  
Gerichtsschreiber Stutz

Beschwerde-  
führerin

**A.**\_\_\_\_, [...],  
[...]  
verteidigt durch Rechtsanwalt Tobias Gimmel,  
[...]

Beschwerde-  
gegnerin

**Kantonale Staatsanwaltschaft,**  
Bleichemattstrasse 7, 5001 Aarau

Privatkläger

**B.**\_\_\_\_,  
[...]  
vertreten durch Rechtsanwalt Claude Lengyel,  
[...]

Anfechtungs-  
gegenstand

Verfügung der Kantonalen Staatsanwaltschaft vom 3. Juli 2025  
betreffend Grundbuchsperre

in der Strafsache gegen A.\_\_\_\_

---

## **Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:**

### **1.**

B. \_\_\_\_\_ (fortan: Privatkläger) erstattete am 1. Juli 2025 bei der Kantonalen Staatsanwaltschaft Strafanzeige gegen A. \_\_\_\_\_ (fortan: Beschwerdeführerin) wegen Betrugs.

### **2.**

Am 3. Juli 2025 verfügte die Kantonale Staatsanwaltschaft:

" 1.

Das Grundstück GB Q. \_\_\_\_\_ Nr. aaa (das Grundstück) wird mit Beschlag belegt.

2.

Das Grundbuchamt Baden wird angewiesen, im Grundbuch auf dem Grundstück gemäss Ziff. 1 eine Grundbuchsperre anzumerken.

3.

Das Grundbuchamt Baden wird ersucht, der Kantonalen Staatsanwaltschaft einen Auszug aus dem Grundbuch betreffend das Grundstück gemäss Ziff. 1 zuzustellen."

### **3.**

#### **3.1.**

Gegen diese ihr am 9. Juli 2025 zugestellte Verfügung erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 17. Juli 2025 Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau mit den folgenden Anträgen:

" 1.

Die Verfügung der Kantonalen Staatsanwaltschaft vom 3. Juli 2025 sei aufzuheben und es sei das Grundbuchamt Baden anzuweisen, die auf dem Grundstück GB Q. \_\_\_\_\_ / aaa angemerkte Grundbuchsperre aufzuheben.

2.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

#### **3.2.**

Mit Eingabe vom 30. Juli 2025 ersuchte der Privatkläger um Gewährung des rechtlichen Gehörs bzw. um Ansetzung einer Frist zur Stellungnahme.

#### **3.3.**

Mit Beschwerdeantwort vom 30. Juli 2025 beantragte die Kantonale Staatsanwaltschaft die kostenfällige Abweisung der Beschwerde, eventualiter sei das Verfahren infolge Gegenstandslosigkeit von der Geschäftskontrolle abzuschreiben.

### **3.4.**

Mit Beschwerdeantwort vom 12. August 2025 beantragte der Privatkläger die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

---

## **Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:**

### **1.**

Die Verfügungen und Verfahrenshandlungen der Staatsanwaltschaft sind mit Beschwerde anfechtbar (Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO). Nachdem keine Beschwerdeausschlussgründe gemäss Art. 394 StPO vorliegen, ist die Beschwerde zulässig. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht erhobene Beschwerde (Art. 396 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO) ist einzutreten.

### **2.**

#### **2.1.**

Die Kantonale Staatsanwaltschaft begründete die Grundbuchsperrung in der angefochtenen Verfügung damit, dass die Beschwerdeführerin Alleineigentümerin des Grundstücks sei. Auf dem Grundstück würden u.a. drei Inhaber-Papier-Schuldbriefe im Wert von je Fr. 100'000.00 lasten. Mutmasslicher Inhaber und Gläubiger der Schuldbriefe sei der Privatkläger. Das Bezirksgericht Baden habe ein Verfahren betreffend Kraftloserklärung der Schuldbriefe durchgeführt und diese schliesslich am 20. März 2025 (Publikationsdatum im SHAB) für kraftlos erklärt. Es bestehe der Verdacht, dass die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Baden die Kraftloserklärung der Schuldbriefe beantragt habe, obschon ihr insbesondere die Identität des (mutmasslichen) Schuldbriefgläubigers bekannt gewesen sei und sie um den Verbleib der Schuldbriefe gewusst habe, mithin gewusst habe, dass die Voraussetzungen für die Kraftloserklärung nicht erfüllt gewesen seien. Es bestehe somit der Verdacht, dass die Beschwerdeführerin das Bezirksgericht Baden bzw. dessen Richter über das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Kraftloserklärung arglistig getäuscht habe, wodurch dem (mutmasslichen) Schuldbriefgläubiger ein Schaden in mindestens der Höhe des Werts der Schuldbriefe entstanden sei. Die Beschlagnahme des Grundstücks und die Vornahme der Grundbuchsperrung sei gestützt auf Art. 263 Abs. 1 StPO erforderlich zur Sicherstellung (allfälliger) Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen (lit. b), zur Gewährleistung einer (allfälligen) Einziehung von Vermögenswerten (lit. d) und zur Deckung einer (allfälligen) Ersatzforderung (lit. e).

#### **2.2.**

Die Beschwerdeführerin macht beschwerdeweise geltend, sie sei mit C.\_\_\_\_\_ verheiratet gewesen, wobei die Ehe im Jahr 2006 geschieden worden sei. Dieser habe u.a. mit dem Privatkläger diverse undurchsichtige

Finanzgeschäfte betrieben. Nach der Scheidung habe sie die Liegenschaft GB Q. \_\_\_\_\_ Nr. aaa zu Alleineigentum übernommen. Sie habe die den Schuldbriefen zugrunde liegenden Geschäfte von C. \_\_\_\_\_ nicht gekannt und sie sei im Rahmen der Grundstücksübertragung nicht ausreichend über die Funktion dieser Titel belehrt worden. Nachdem C. \_\_\_\_\_ verstorben sei, habe sie die Erbschaft ausgeschlagen. Falls eine Forderung bestehe, sei sie nicht Schuldnerin. Wichtig zu erwähnen sei, dass der Verlust ihres Erinnerungsvermögens seit knapp einem Jahr rasch voranschreite. Sie habe sich im August 2024 nicht erklären können, wo sich die fraglichen Schuldbriefe befunden hätten. Eine arglistige Täuschung liege in keiner Weise vor. In einem Modifikationsverfahren erfolge ein gesetzlich vorgeschriebener dreifacher Schuldenruf mit einer Frist von sechs Monaten. Wer die fraglichen Schuldbriefe aufbewahre, habe die Pflicht, sich regelmässig nach der Gültigkeit der Titel zu erkundigen. Verschiedene Dokumente des Willensvollstreckers von C. \_\_\_\_\_ würden den Eindruck bestätigen, wonach kein Grund für irgendwelche Schuldbriefe auf ihrer Liegenschaft und keine genügende Rechtsgrundlage für ein Forderungs-/Sicherstellungskonstrukt bestanden habe. Infolgedessen habe sie sich zur Kraftloserklärung der Schuldbriefe legitimiert betrachten dürfen.

Zudem seien die von der Kantonalen Staatsanwaltschaft erwähnten Erfordernisse einer Grundbuchsperre nicht gegeben. Die Sicherstellung allfälliger Kosten könne anderweitig erfolgen und gewiss nicht mit dieser über das Ziel hinausschiessenden Grundbuchsperre. Sie verfüge über genügend Einkünfte und liquides Vermögen. Eine allfällige Einziehung von Vermögenswerten sei mit grosser Sicherheit nicht möglich und auch nicht nötig. Den hier behaupteten Schuldbriefsicherheiten würden in jedem Fall die der Hypothekarbank dienenden Pfandrechte im Range vorangehen. Es könne keine staatliche Einziehung ohne vorgängige Verwertung der Liegenschaft erfolgen. Dabei würde wiederum ein Liquiditätserlös resultieren, der alle Kostenfaktoren in der angefochtenen Verfügung abdecken würde. Eine allfällige Ersatzforderung des Staats könne aus diesen Gründen ebenfalls nicht mittels Grundbuchsperre durchgesetzt werden. Falls überhaupt eine Forderung bestehe, so habe sich der Privatkläger an die Erben im Nachlass C. \_\_\_\_\_ zu halten. Die Beschwerdeführerin habe sich in guten Treuen auf den Willensvollstrecker verlassen dürfen. Schliesslich sei erwähnt, dass sie vor einer allfälligen Pfandverwertung alle Einreden aus dem angeblich zugrundeliegenden Schuldverhältnis erheben könne (Ungültigkeit, Nichtigkeit, Wuchertatbestand, Verjährung), da sie selbst keine Schuldpflicht übernommen habe.

### **2.3.**

Die Kantonale Staatsanwaltschaft hält mit Beschwerdeantwort dagegen, die Beschwerdeführerin bestreite ausschliesslich das Vorliegen eines Tatverdachts betreffend die Tatbestandselemente der Täuschung, der Arglist und des Täuschungsvorsatzes bzw. der "Betrugsabsicht". Entgegen diesen

Vorbringen bestehe ein Verdacht einer objektiven Täuschung. So ergebe sich aus der Strafanzeige, dass sich die hier relevanten drei Schuldbriefe beim Notar D. \_\_\_\_\_ befinden würden. Dies werde von der Beschwerdeführerin auch nicht bestritten. Entsprechend bestehe der Verdacht, dass die für die Kraftloserklärung erforderliche Behauptung, dass die fraglichen Schuldbriefe vermisst würden, falsch sei. Zudem bestehe der Verdacht, dass der Beschwerdeführerin im Zeitpunkt der Einleitung des Kraftloserklärungsverfahrens bekannt gewesen sei, wo sich die drei Schuldbriefe befinden würden, sie mithin vorsätzlich gehandelt habe. In Bezug auf den bestrittenen Tatverdacht der Arglist möge es zwar zutreffen, dass vor der Kraftloserklärung eine Publikation erfolge und deren Inhaber zur Vorlage der Schuldbriefe aufgefordert werde. Dies hindere die Annahme der Arglist jedoch nicht. Es handle sich lediglich um einen von mehreren Umständen, die zur Beurteilung der Arglist wesentlich seien. Die Kraftloserklärung sei im Rahmen der (nicht-streitigen) freiwilligen Gerichtsbarkeit erfolgt, was mangels Gegenpartei die Überprüfung der mutmasslich täuschenden Angaben erschwere. Insgesamt habe im Zeitpunkt des Erlasses der angefochtenen Verfügung ein hinreichender Tatverdacht vorgelegen.

Die Beschwerdeführerin bestreite weiter die Verhältnismässigkeit. Inwiefern aufgrund der vorrangigen Pfandrechte eine Verwertung zwecks Einziehung bzw. Deckung einer Ersatzforderung verhindert werden soll, sei nicht ersichtlich. Die Beschlagnahme bzw. Grundbuchsperrung sei zudem erforderlich gewesen. Aufgrund der Kraftloserklärung sowie des Alters der Beschwerdeführerin habe der Verdacht bestanden, dass sie das Grundstück demnächst habe verkaufen wollen. Diese Absicht habe verifiziert werden können. Das Vorliegen weiterer Vermögenswerte wie Alterseinkünfte und liquides Vermögen ändere daran nichts. Durch die Grundbuchsperrung werde die Beschwerdeführerin weniger stark beeinträchtigt als durch die Beschlagnahme ihrer Alterseinkünfte. Schliesslich sei die Beschlagnahme bzw. Grundbuchsperrung angemessen. Die Beschwerdeführerin habe das Grundstück im März 2018 zu einem Kaufpreis von Fr. 1'560'000.00 erworben. Auf diesem lasteten im Rang vorangehende Pfandrechte im Betrag von mindestens Fr. 1'300'000.00 (ohne Berücksichtigung von Zinsen). Der mutmassliche Schaden belaufe sich auf Fr. 300'000.00 bis Fr. 400'000.00.

#### **2.4.**

Der Privatkläger macht mit Stellungnahme im Wesentlichen geltend, die Rechtspflege sei seitens der Beschwerdeführerin mittels schwer überprüfbarer, qualifizierter Lügen zur Fällung eines Gestaltungsurteils (Kraftloserklärung) getäuscht worden. Bei wissensgetreuer Darstellung des Sachverhalts hätte die Beschwerdeführerin die Kraftloserklärung nie erwirken können, da sie gewusst habe, wo die Schuldbriefe liegen würden. Ihr seien sowohl der Gläubiger der Schuldbriefforderung als auch die Hinterlegung bei einem Notar zu jeder Zeit bekannt gewesen. Die Forderung des Privatklägers sei aufgrund der erfolgten Kraftloserklärung heute nicht mehr

pfandgesichert. Mit der Grundbuchsperrung werde die Beschwerdeführerin als Alleineigentümerin des Grundstücks direkt belastet. Durch die Massnahme erfahre sie jedoch keine weitergehende Beschränkung ihrer Verfügungsfreiheit, als sie durch das mittels der Schuldbriefe einst bestehende Grundpfand erfahren habe. Die Grundbuchsperrung sei nicht nur geeignet und erforderlich, um eine Ersatzforderung gegenüber der Beschwerdeführerin sicher zu stellen, sondern sie erweise sich bei einer Interessenabwägung auch als zumutbar und somit insgesamt als verhältnismässig. Der vorliegende Tatverdacht sei zudem offenkundig.

### **3.**

#### **3.1.**

Die strafprozessuale Anordnung einer Grundbuchsperrung dient der Beschlagnahme eines Grundstücks (Art. 266 Abs. 3 StPO) und setzt einen Beschlagnahmegrund nach Art. 263 Abs. 1 lit. a–e StPO voraus. Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson können beschlagnahmt werden, wenn die Gegenstände und Vermögenswerte voraussichtlich zur Sicherstellung von Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und Entschädigungen gebraucht werden (lit. b), einzuziehen sind (lit. d) oder zur Deckung von Ersatzforderungen des Staates gemäss Art. 71 StGB gebraucht werden (lit. e).

#### **3.2.**

Strafprozessuale Zwangsmassnahmen können zunächst nur ergriffen werden, wenn ein hinreichender Tatverdacht vorliegt (Art. 197 Abs. 1 lit. b StPO).

Wie im Entscheid der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau SBK.2025.247 vom 14. Januar 2026 betreffend Einstellung des Strafverfahrens gegen die Beschwerdeführerin erwogen, wird die Beschwerdeführerin nach wie vor verdächtigt, am 20. August 2024 (Postaufgabe 21. August 2024) bei der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden ein Gesuch um Kraftloserklärung dreier Inhaberschuldbriefe im Wert von je Fr. 100'000.00 gestellt zu haben. Zur Begründung führte sie aus, Alleineigentümerin des Grundstücks zu sein. Im Grundbuch sei jedoch in Bezug auf die besagten drei Inhaberschuldbriefe kein Gläubigerrecht eingetragen. Deshalb sei unklar, wer die Titel zuletzt besessen habe und als Inhaber berechtigt gewesen sei. Die Schuldbriefe seien aus Gründen, die sie nicht näher erklären könne, bei ihr unauffindbar. Auch die E. \_\_\_\_\_ Genossenschaft besitze die Urkunden nicht. Die Urkunden seien damit unauffindbar und wohl verloren gegangen. Die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden erliess daraufhin am 10. September 2024 eine Verfügung, die dreimal im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert wurde. Darin forderte sie alle möglichen Inhaber der Schuldbriefe auf, diese bis spätestens 13. März 2025 vorzulegen; andernfalls erginge eine Kraftloserklärung. Mit Entscheid vom 18. März 2025 stellte sie fest, dass die Schuldbriefe nicht

vorgelegt wurden, und sprach die Kraftloserklärung aus (E. 5.4.3). Zumindest "in dubio pro duriore" ist anzunehmen, dass die Beschwerdeführerin ihr Gesuch um Kraftloserklärung wider besseres Wissen mit der begründeten Behauptung stützte, die Schuldbriefe seien verloren gegangen, und dass die Präsidentin des Bezirksgerichts Baden diese begründete Behauptung als glaubhaft anerkannte (vgl. hierzu Art. 981 Abs. 3 OR) und deshalb das Kraftloserklärungsverfahren durchführte und mit Entscheid vom 18. März 2025 abschloss. Selbst bei Annahme einer einfachen Lüge liesse sich Arglist unter den vorliegenden Umständen nicht sicher ausschliessen. Die Beschwerdeführerin musste ihre Behauptung nicht beweisen, sondern nur glaubhaft machen. Es genügte, sie im Gesuch möglichst überzeugend darzustellen. Indem sie ihr Gesuch anwaltlich formulieren liess, hatte sie alle ihr möglichen Vorkehrungen getroffen. Mehr konnte und musste sie nicht tun. Scheitern konnte das Gesuch nur, wenn der Privatkläger oder Notar D.\_\_\_\_\_ auf die Publikationen der Verfügung vom 10. September 2024 reagiert hätten. Beide reagierten jedoch nicht. Damit ist nicht ersichtlich, welche zumutbaren Massnahmen der Präsidentin des Bezirksgerichts Baden eine Irrtumserkennung ermöglicht hätten. Die fehlende Reaktion des Privatklägers erscheint nicht so vorwerfbar, dass sie in diesem Beschwerdeverfahren als Arglist ausschliessende Opfermitverantwortung gilt (E. 5.4.4).

Diese Erwägungen sind auch für das vorliegende Beschwerdeverfahren massgeblich und begründen einen hinreichenden Tatverdacht im Sinne von Art. 197 Abs. 1 lit. b StPO.

### **3.3.**

Gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO können Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden, wenn sie voraussichtlich einzuziehen sind. Dabei geht es einerseits um die (hier offensichtlich nicht einschlägige) Sicherungseinzziehung nach Art. 69 StGB. Andererseits geht es bei Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO um eine Vermögenseinzziehung i.S.v. Art. 70 StGB, welche sich ausschliesslich auf Vermögenswerte bezieht, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, und die nicht dem Verletzten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auszuhändigen sind. Nach der bundesgerichtlichen Praxis kann zwar nicht nur der aus der Straftat unmittelbar erlangte Wert eingezogen und somit vorgängig beschlagnahmt werden, sondern auch ein solcher, der nachweislich an seine Stelle getreten ist (Surrogat). Anders stellt sich die Situation dar, wenn der Originalwert nicht mehr vorhanden und auch nicht geklärt werden kann, welcher Vermögenswert an dessen Stelle getreten ist. Ebenso liegt es, wenn ein Originalwert gar nie vorhanden war, sondern sich der Vorteil des Täters nur rechnerisch bestimmen lässt, etwa in Gestalt der Vermeidung von Aufwand oder der Verminderung von Passiven. In diesen Fällen kommt nur noch die Auferlegung einer Ersatzforderung nach

Art. 71 Abs. 1 StGB in Betracht (FELIX BOMMER/PETER GOLDSCHMID, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 41 und 44 f. zu Art. 263 StPO).

Der Beschwerdeführerin wird vorgeworfen, sich des (Prozess-)Betrugs schuldig gemacht zu haben, indem sie drei Inhaberschuldbriefe im Wert von je Fr. 100'000.00 zu Unrecht und wider besseres Wissen im Verfahren nach Art. 865 ZGB für kraftlos habe erklären lassen. Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfandrechtlich sicher gestellt ist. Die Schuldbriefforderung tritt neben die zu sichernde Forderung, die dem Gläubiger gegenüber dem Schuldner aus dem Grundverhältnis gegebenenfalls zusteht, wenn nichts anderes vereinbart ist (Art. 842 Abs. 1 und 2 ZGB). Ein Schuldner (und Eigentümer) errichtet (und übergibt beim Papier-Schuldbrief) den Schuldbrief einem Gläubiger aus einem bestimmten Rechtsgrund. Dieser Rechtsgrund (Grundverhältnis) kann verschieden ausgestaltet sein. So kann der Schuldner aus irgendeinem Grund bereits Schuldner des Gläubigers sein, oder es kann vereinbart werden, dass der Schuldner im Moment der Errichtung resp. Übergabe des Titels vom Gläubiger eine Gegenleistung, z.B. ein Darlehen, erhält. In beiden Fällen hat der Gläubiger eine Forderung gegen den Schuldner aus einem bestimmten Grundverhältnis. Mit Ausstellung und Begebung des Titels wird der Gläubiger auch Gläubiger der abstrakten Schuldbriefforderung. Diese Schuldbriefforderung muss von der Forderung aus dem Grundverhältnis unterschieden werden und ist mit ihr nicht identisch. Fraglich ist nun, in welchem Verhältnis Schuldbriefforderung und Forderung aus dem Grundverhältnis stehen. So kann der Schuldner dem Gläubiger einen Schuldbrief an Erfüllung Statt übergeben, womit die Grundforderung durch Novation (Art. 116 OR) getilgt wird und der Gläubiger bloss noch Gläubiger der Schuldbriefforderung ist. Die Errichtung und Übergabe des Schuldbriefs kann jedoch auch bloss sicherheitshalber erfolgen, womit die Schuldbriefforderung die Grundforderung nicht tilgt, sondern neben sie tritt. Schliesslich kann der Schuldner einen Schuldbrief dem Gläubiger auch lediglich als Faustpfand übertragen, womit der Schuldner Gläubiger der Schuldbriefforderung bleibt und der Gläubiger bloss ein Faustpfand am Titel behält (DANIEL STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl. 2023, N. 32 zu Art. 842 ZGB). Die Kraftloserklärung eines Schuldbriefs nach Art. 865 ZGB erklärt bloss das Wertpapier für ungültig, hat aber ansonsten keinen Einfluss auf die Schuldbriefforderung und das Pfandrecht. Mit der Kraftloserklärung wird die Schuldbriefforderung zur Nichtwertpapierforderung und der Gesuchsteller wird durch das Urteil als Gläubiger (resp. Faustpfandgläubiger oder Nutzniesser) legitimiert, wie wenn er Besitzer des Titels wäre. Das Amortisationsurteil legitimiert zwar den Antragsteller, hat indes keinen Einfluss auf seine materielle Berechtigung an der Schuldbriefforderung (DANIEL STAEHELIN, a.a.O., N. 11 f. zu Art. 865 ZGB).



Die Beschwerdeführerin war zum Zeitpunkt des von ihr initiierten Kraftloserklärungsverfahrens nicht im Besitz der drei Inhaberschuldbriefe. Diese waren im Zusammenhang mit einem Darlehens- und Pfandvertrag ("Loan Contract"; act. 4.2 0121 f.) und gestützt auf einen Hinterlegungsauftrag (act. 4.2 0123 f.) bei Notar D.\_\_\_\_\_ hinterlegt (vgl. Entscheid SBK.2025.247 vom 14. Januar 2026 E. 5.2). Wie dieser "Loan Contract" abschliessend zivilrechtlich zu würdigen ist, ob Notar D.\_\_\_\_\_ die zu treuen Händen aufbewahrten Schuldbriefe für den Privatkläger sicherheitshalber übergeben erhalten hat, womit der Privatkläger Gläubiger der Schuldbriefforderung wäre, oder ob er sie lediglich für den Privatkläger als Faustpfand gehalten hat, was zur Folge hätte, dass F.\_\_\_\_\_ als einziger Erbe und damit Rechtsnachfolger von C.\_\_\_\_\_ sel. formeller Gläubiger der Schuldbriefforderung wäre, braucht im vorliegenden Beschwerdeverfahren betreffend Grundbuchsperrre nicht abschliessend geklärt zu werden. So oder anders ging mit der Kraftloserklärung der Schuldbriefe die grundpfandrechtliche Sicherung eines mutmasslichen Vertragsanspruchs des Privatklägers unmittelbar (im Falle der Übergabe der Schuldbriefe sicherheitshalber) oder mittelbar (im Falle des Faustpfands, da der grundpfandgesicherte Pfandgegenstand nicht mehr existiert) unter. In sämtlichen Konstellationen droht dem Privatkläger der Totalausfall der vormals unmittelbar oder mittelbar grundpfandgesicherten Forderung. Die Beschwerdeführerin konnte demgegenüber das ihr zu Alleineigentum zustehende Grundstück GB Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa aus der Grundpfandhaftung befreien, womit sie potentiell ihre Passiven im entsprechenden Umfang verminderte. Der aus der mutmasslichen Straftat erlangte Vermögensvorteil liegt demnach in der Verminderung der Passiven.

Mit Blick auf die strafprozessuale Beschlagnahme bedeutet dies, dass keine Vermögenswerte im Sinne eines Originalwerts vorliegen, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen. Insbesondere stellt das Grundstück GB Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa kein solcher Originalwert dar, da es nicht durch eine Straftat erlangt wurde. Es ist daher nicht der Einziehung gemäss Art. 70 StGB zugänglich. Eine Beschlagnahme gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. d StPO fällt damit ausser Betracht.

### **3.4.**

Gemäss Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO können Gegenstände und Vermögenswerte einer beschuldigten Person oder einer Drittperson beschlagnahmt werden, wenn sie voraussichtlich zur Deckung von Ersatzforderungen des Staates gemäss Art. 71 StGB gebraucht werden. Nach Art. 71 Abs. 1 StGB kann das Gericht, wenn die der Einziehung unterliegenden Vermögenswerte nicht mehr vorhanden sind, auf eine Ersatzforderung des Staates in gleicher Höhe erkennen. Mit dem sog. "strafprozessualen Arrest" nach Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO ist die Durchsetzung der staatlichen Ersatzforderung gleichermassen gesichert wie es die Einziehung ist, wenn der aus

der Straftat erlangte Vermögenswert beschlagnahmt wird. Was den Umfang der Ersatzforderungsbeschlagnahme betrifft, ist es zulässig, Vermögenswerte einzubeziehen, die voraussichtlich an den Verletzten zu restituieren sind (ohne Vorzugsrecht in der Zwangsvollstreckung). Die Ersatzforderungsbeschlagnahme hat definitionsgemäss kein beschlagnahmefähiges Substrat, auf das sie abzielen könnte; der Täter hat sich seiner entledigt oder es war gar nie eines vorhanden. Diese "ausserordentliche" Beschlagnahme nach lit. e richtet sich also nicht gegen tatverstrickte Vermögenswerte des Betroffenen, sondern – ähnlich der Kostendeckungsbeschlagnahme nach Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO – gegen sein allgemeines Vermögen, sodass es keines inneren Zusammenhanges zwischen den beschlagnahmten Werten und der Tat bedarf (BOMMER/GOLDSCHMID, a.a.O., N. 45 und 47a zu Art. 263 StPO).

Wie in E. 3.3 hievordargetan, hat die Beschwerdeführerin durch die von ihr initiierte Kraftloserklärung der drei Inhaberschuldbriefe im Wert von je Fr. 100'000.00 ihre Passiven potentiell im entsprechenden Umfang vermindert. Dieser durch eine mutmassliche Straftat erlangte Vermögensvorteil in Form einer potentiellen Verminderung der Passiven kann eine Ersatzforderung nach Art. 71 Abs. 1 StGB begründen. Zur Sicherstellung dieser Ersatzforderung können gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO Gegenstände und Vermögenswerte der Beschwerdeführerin beschlagnahmt werden, die keinen inneren Zusammenhang zum mutmasslichen Delikt aufweisen.

### 3.5.

Strafprozessuale Zwangsmassnahmen müssen verhältnismässig sein, dürfen also nur soweit angeordnet und aufrecht erhalten werden, als die angestrebten Ziele nicht durch mildere Massnahmen erreicht werden können und die Bedeutung der Straftat die Zwangsmassnahme rechtfertigt (Art. 197 Abs. 1 lit. c und d StPO; vgl. Art. 36 Abs. 3 BV). Die Beschlagnahme ist eine konservatorische provisorische Massnahme. Für ihre Anordnung reicht es aus, wenn die Möglichkeit besteht, dass die betroffenen Gegenstände und Vermögenswerte künftig gebraucht, eingezogen, oder zurückerstattet werden könnten. Sie ist hinsichtlich ihres Umfangs auf das erforderliche Mass zu beschränken (Urteil des Bundesgerichts 7B\_169/2024 vom 5. August 2024 E. 3.1.2).

Die Kantonale Staatsanwaltschaft beschlagnahmte mit der angefochtenen Verfügung das Grundstück GB Q.\_\_\_\_ Nr. aaa, das die Beschwerdeführerin im März 2018 zu einem Kaufpreis von Fr. 1'560'000.00 erworben hatte (act. 5.1 0058). Zwar dürfte der Grundstückswert zwischenzeitlich höher liegen. Der von der Beschwerdeführerin behauptete Verkehrswert in der Höhe von Fr. 2'000'000.00 bleibt indessen unbelegt. Auf dem Grundstück lasten zudem abgesehen von den drei für kraftlos erklärten Schuldbriefen weitere Grundpfandrechte in der Höhe von insgesamt Fr. 1'300'000.00

(zzgl. Zinsen; vgl. art. 4.1 0014), die durch eine allfällige strafprozessuale Beschlagnahme unberührt blieben. Das im Alleineigentum der Beschwerdeführerin stehende Grundstück ist daher nach aktuellem Kenntnisstand in der Höhe von Fr. 260'000.00 nicht belehnt. Angesichts der möglichen Ersatzforderung in der Höhe von mindestens Fr. 300'000.00 erweist sich die Beschlagnahme des Grundstücks daher auch unter Berücksichtigung einer allfälligen seit 2018 erfolgten Wertsteigerung des Grundstücks noch als verhältnismässig. Zudem stellt die Beschlagnahme eines Grundstücks im Vergleich zur Beschlagnahme anderer Vermögenswerte (wie Bankkonti oder Wertgegenstände) eine mildere Form der Beschlagnahme dar, kann die Beschwerdeführerin das beschlagnahmte Grundstück doch weiterhin bewohnen und in diesem Sinne benutzen. Durch die Beschlagnahme von Alterseinkünften und liquidem Vermögen, wie es die Beschwerdeführerin beschwerdeweise geltend macht, wären diese ihrem Zugriff entzogen, was die Beschwerdeführerin stärker einschränken würde. Zudem bleibt die Behauptung, es sei genügend liquides Vermögen vorhanden, unbelegt. Damit erweist sich die Beschlagnahme des Grundstücks GB Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa als verhältnismässig.

Abschliessend ist darauf hinzuweisen, dass die Beschlagnahme von Werten zur Durchsetzung der Ersatzforderung nach Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO nie die Vorstufe zu einer Einziehung derselben nach Art. 70 StGB darstellt, weil der Gesetzgeber für die Vollstreckung der Ersatzforderung in Art. 442 Abs. 1 StPO den Weg der Zwangsvollstreckung vorgeschrieben hat (BOMMER/GOLDSCHMID, a.a.O., N. 47a zu Art. 263 StPO). Demnach sind Verfahrenskosten, Geldstrafen, Bussen und weitere im Zusammenhang mit einem Strafverfahren zu erbringende finanzielle Leistungen (wie Ersatzforderungen) nach den Bestimmungen des SchKG einzutreiben (Art. 442 Abs. 1 StPO). Bei der Ersatzforderungsbeschlagnahme handelt es sich um einen "strafprozessualen Arrest" zur Sicherung einer allfälligen Ersatzforderung (vgl. dazu E. 3.4 hievor). Sollte die Beschwerdeführerin zu einer entsprechenden Ersatzforderung verurteilt werden und über genügend liquides Vermögen verfügen, könnte sie eine allfällige Verwertung des beschlagnahmten Grundstücks ohne Weiteres abwenden.

### **3.6.**

Insgesamt ist demnach eine Beschlagnahme gestützt auf Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO nicht zu beanstanden und erweist sich die Beschlagnahme des Grundstücks GB Q.\_\_\_\_\_ Nr. aaa als verhältnismässig. Werden Grundstücke beschlagnahmt, so wird eine Grundbuchsperre angeordnet; diese wird im Grundbuch angemerkt (Art. 266 Abs. 3 StPO). Ob darüber hinaus auch der Beschlagnahmegrund nach Art. 263 Abs. 1 lit. b StPO (Kostendeckungsbeschlagnahme) gegeben wäre, der sich ähnlich der Ersatzforderungsbeschlagnahme nach Art. 263 Abs. 1 lit. e StPO ebenfalls gegen das allgemeine Vermögen richten würde, kann damit offenbleiben. Die

Beschwerde der Beschwerdeführerin erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

**4.**

**4.1.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss der mit ihrer Beschwerde unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Eine Entschädigung ist ihr nicht zuzusprechen.

**4.2.**

Der Anspruch des Privatklägers auf angemessene Entschädigung für notwendige Aufwendungen richtet sich nach Art. 433 StPO und hängt vom Ausgang des Strafverfahrens ab. Es ist deshalb zurzeit nicht möglich, die Entschädigung für das vorliegende Beschwerdeverfahren festzulegen. Das Beschwerdeverfahren betreffend die Grundbuchsperre wird im Rahmen der Regelung der Entschädigung der Parteien im Endentscheid zu berücksichtigen sein (Art. 421 Abs. 1 StPO; vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B\_531/2012 vom 27. November 2012 E. 3).

---

**Die Beschwerdekammer entscheidet:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.00 und den Auslagen von Fr. 84.00, zusammen Fr. 1'084.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

---

Zustellung an:  
[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. Dieselbe Beschwerde kann erhoben werden gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide, wenn diese einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich eine Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Für die Beschwerdelegitimation ist Art. 81 BGG massgebend.

---

Aarau, 6. Februar 2026

**Obergericht des Kantons Aargau**  
Beschwerdekammer in Strafsachen  
Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Stutz