

Hochschulstrasse 17
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 08
Fax +41 31 634 50 54
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Urteil

SK 17 412 (Beschuldigter 1)
SK 17 413 (Beschuldigter 2)

Bern, 14.11.2019

Besetzung

Oberrichter Aebi (Präsident i.V.), Oberrichter Schmid, Oberrichte-
rin Bratschi
Gerichtsschreiber Bruggisser

Verfahrensbeteiligte

A. _____
amtlich verteidigt durch Fürsprecher B. _____
Beschuldigter 1 / Berufungsführer

C. _____
amtlich verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. D. _____
Beschuldigter 2 / Berufungsführer

gegen

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Maulbeerstras-
se 10, Postfach 6250, 3001 Bern
vertreten durch Staatsanwalt E. _____, Kantonale Staatsan-
waltschaft für Wirtschaftsdelikte, Speichergasse 12, 3011 Bern
Berufungsführerin

und

Personalvorsorgestiftung F. _____
Strafklägerin 1 / Berufungsführerin

G. _____ **AG (vormals: H.** _____ **AG)**
Strafklägerin 2 / Berufungsführerin

I. _____
Strafkläger 3 / Berufungsführer
alle vertreten durch Rechtsanwalt J. _____



Gegenstand

Gewerbsmässiger Betrug (Beschuldigter 1); gewerbsmässiger Betrug, mehrfache Urkundenfälschung sowie mehrfacher versuchter Betrug (Beschuldigter 2)

Berufung gegen das Urteil des Kantonalen Wirtschaftsstrafgerichts (Kollegialgericht) vom 29.03.2017 (WSG 2016 22+23+34+35)

Inhaltsverzeichnis

A. VORBEMERKUNGEN	11
I. Verweise auf die Akten	11
II. Aufbau der Urteilsbegründung	11
B. FORMELLES	12
I. Erstinstanzliches Urteil	12
II. Berufung	18
III. Oberinstanzliche Beweisergänzungen	19
IV. Weitere verfahrensleitende Entscheide und Vorgänge	20
1. Verwertung des beschlagnahmten Motorbootes AP. _____	20
2. Mittelfreigaben an den Beschuldigten 1	20
3. Amtlicher Verteidiger des Beschuldigten 2	21
4. Akteneinsicht von Behörden / weitere konnexe Verfahren	22
5. Rechtsnachfolge der H. _____ AG	23
V. Oberinstanzliche Hauptverhandlung	23
1. Verschiebung, Dispensation und Verzögerung	23
2. Anträge der Parteien	24
VI. Verfahrensgegenstand und Kognition der Kammer	28
C. SACHVERHALT UND BEWEISWÜRDIGUNG	28
I. Allgemeine Grundlagen der Beweiswürdigung	28
II. Zu den Beschuldigten	29
1. A. _____	29
2. C. _____	30
III. Ziff. I.A./B.1 der Hauptanklage (W 10 113)	32
1. Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz	32
2. Vorbemerkungen	33
3. Allgemeine Beweisfragen	34
3.1. Beweismittel	34
3.1.1. Dokumente	34
3.1.2. Aussagen	35
3.1.2.1. Aussagen aus dem Vor- und erstinstanzlichen Hauptverfahren	35
3.1.2.2. Aussagen der Beschuldigten im Berufungsverfahren	36
Aussagen von A. _____ (pag. 33 169 ff.)	36
Aussagen von C. _____ (pag. 33 181 ff.)	38
3.2. Beweiswürdigung der Kammer	40

3.2.1.	Die Rolle von A. _____ innerhalb der BD. _____-Gruppe, insbesondere der F. _____	40
	<i>Erwägungen der Vorinstanz (pag. WSG 29 106 ff.)</i>	40
	<i>Würdigung der Kammer</i>	42
3.2.2.	Die BS. _____-Firmen und die Rolle von C. _____	42
3.2.3.	Die Geschäfte zwischen der BD. _____-Gruppe und der BS. _____-Gruppe im Allgemeinen	43
3.2.4.	Verhältnis der Beschuldigten / Zahlung der CHF 3,1 Mio. / Wohnung in Magadino	44
3.2.4.1.	Verhältnis der Beschuldigten und Verschweigen desselben gegenüber der F. _____	44
3.2.4.2.	Die Zahlung von CHF 3,1 Mio. an A. _____	47
	<i>Der Bezug zu den Liegenschaftsgeschäften mit der F. _____</i>	47
	<i>Erste Argumente gegen die Version «Darlehen»</i>	49
	<i>Unnötige Darlehensaufnahme und kein plausibler Verwendungszweck</i>	50
	<i>Das Aussageverhalten der Beschuldigten</i>	52
	<i>Die hektischen Umstände der Aufdeckung und die überstürzte Rückzahlung</i>	53
	<i>Fazit und Schlussfolgerungen</i>	55
3.2.4.3.	Das Geschäft mit der Wohnung in Magadino	56
3.2.5.	Grundsätzliches zu den angeklagten Liegenschaftsgeschäften	58
3.2.5.1.	Der objektive Ablauf und der wirtschaftliche Sinn der Geschäfte	58
	<i>Objektiver Ablauf</i>	58
	<i>Wirtschaftlicher Sinn der Geschäfte</i>	60
3.2.5.2.	Keine intensiven Vertrags- und Angebotsverhandlungen	61
3.2.5.3.	Die rudimentären Baubeschriebe und die Mehrleistungen	63
	<i>Rudimentäre Baubeschriebe</i>	63
	<i>Geltend gemachte Mehrleistungen</i>	65
3.2.5.4.	Die zu erwartenden Mietzinseinnahmen	67
	<i>Entscheidende Bedeutung für den Kaufentscheid</i>	67
	<i>Unseriös erstellte Dokumente</i>	69
	<i>Unrealistische Mietzinse</i>	72
3.2.5.5.	Die «Gegengeschäfte» Madiswil, Romont, Ostermundigen	74
3.2.5.6.	Der «Gewinn» der AT. _____ AG	77

3.2.5.7.	Bestanden Wertdifferenzen zwischen dem Kaufpreis und den Verkehrswerten / Berücksichtigung der weiteren vertraglichen Gegenleistungen.....	78
	<i>Die Bedeutung der Verkehrswerte im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr</i>	79
	<i>Abstellen auf die von der Staatsanwaltschaft eingeholten Gutachten.....</i>	80
	<i>Berücksichtigung der weiteren Leistungen der AT. _____ AG</i>	81
	<i>Schlussfolgerungen</i>	83
3.2.5.8.	Das Angebot der DH. _____ AG.....	84
3.2.6.	Die Rolle von BW. _____	84
3.2.7.	Das Wissen und Wollen der beiden Beschuldigten	87
3.2.7.1.	Indizienlage.....	87
3.2.7.2.	Konkrete Schlüsse	90
4.	Die Liegenschaftsgeschäfte im Einzelnen	91
4.1.	Vorbemerkungen und Beweismittel	91
4.2.	O. _____ strasse __, Herzogenbuchsee (Ziff. I.A./B.1.1 der Anklageschrift) ..	92
4.2.1.	Der Ablauf des Geschäfts	92
4.2.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	92
4.2.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	94
4.2.4.	Bericht von BW. _____	95
4.2.5.	Fazit	96
4.3.	P. _____ strasse __, Niederwangen (Ziff. I.A./B.1.2 der Anklageschrift).....	96
4.3.1.	Der Ablauf des Geschäfts	96
4.3.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	97
4.3.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	98
4.3.4.	Bericht von BW. _____	98
4.3.5.	Fazit	99
4.4.	Q. _____ strasse __, Pieterlen (Ziff. I.A./B.1.3 der Anklageschrift)	99
4.4.1.	Der Ablauf des Geschäfts	99
4.4.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	100
4.4.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	101
4.4.4.	Bericht von BW. _____	102
4.4.5.	Fazit	103
4.5.	R. _____ gasse __, Thun (Ziff. I.A./B.1.4 der Anklageschrift)	103
4.5.1.	Der Ablauf des Geschäfts	103
4.5.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	104

4.5.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	105
4.5.4.	Bericht von BW.	106
4.5.5.	Fazit	107
4.6.	R. _____ gasse __, Thun (Ziff. I.A./B.1.5 der Anklageschrift)	107
4.6.1.	Der Ablauf des Geschäfts	107
4.6.2.	Abstellen auf die Gutachter der Staatsanwaltschaft?	108
4.6.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	109
4.6.4.	Bericht von BW.	111
4.6.5.	Fazit	111
4.7.	S. _____ strasse __, Thörishaus (Ziff. I.A./B.1.6 der Anklageschrift)	112
4.7.1.	Der Ablauf des Geschäfts	112
4.7.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	112
4.7.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	113
4.7.4.	Bericht von BW.	113
4.7.5.	Fazit	114
4.8.	T. _____ weg __, Bellmund (Ziff. I.A./B.1.7 der Anklageschrift)	114
4.8.1.	Der Ablauf des Geschäfts	114
4.8.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	114
4.8.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	115
4.8.4.	Bericht von BW.	116
4.8.5.	Fazit	117
4.9.	U. _____ weg __, Biberist (Ziff. I.A./B.1.8 der Anklageschrift)	117
4.9.1.	Der Ablauf des Geschäfts	117
4.9.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	118
4.9.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	118
4.9.4.	Bericht von BW.	119
4.9.5.	Fazit	120
4.10.	V. _____ strasse __, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.9 der Anklageschrift)	120
4.10.1.	Der Ablauf des Geschäfts	120
4.10.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	120
4.10.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	121
4.10.4.	Bericht von BW.	122
4.10.5.	Fazit	123
4.11.	W. _____ strasse __, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.10 der Anklageschrift)	123
4.11.1.	Der Ablauf des Geschäfts	123
4.11.2.	Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	124
4.11.3.	Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	125

4.11.4. Fazit	125
4.12. X. _____ strasse __, Heimberg (Ziff. I.A./B.1.11 der Anklageschrift)	126
4.12.1. Der Ablauf des Geschäfts	126
4.12.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	127
4.12.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	127
4.12.4. Bericht von BW. _____	128
4.12.5. Fazit	128
4.13. X. _____ strasse __, Heimberg (Ziff. I.A./B.1.12 der Anklageschrift)	129
4.13.1. Der Ablauf des Geschäfts	129
4.13.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	129
4.13.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	130
4.13.4. Fazit	131
4.14. Y. _____ weg __, Heimenhausen (Ziff. I.A./B.1.13 der Anklageschrift).....	133
4.14.1. Der Ablauf des Geschäfts	133
4.14.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?	133
4.14.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?	134
4.14.4. Fazit	135
IV. Ziff. I.A./B.2 der Hauptanklage (Sanierungen DV. _____ strasse, L. _____)	136
1. Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz	136
2. Beweismittel	137
2.1. Dokumente	137
2.2. Aussagen	137
3. Beweiswürdigung der Kammer	138
3.1. Allgemeines zur H. _____ AG, zu den Liegenschaften an der DV. _____ strasse sowie zu den Sanierungsarbeiten	138
3.2. Verwendete Unterlagen und Provisionszahlungen	140
3.3. Zum Wert der Sanierungsarbeiten	142
3.4. Schlussfolgerungen hinsichtlich Täuschung sowie des Täuschungs- und Schädigungswillens der Beschuldigten	143
V. Zusatzanklage i.S. K. _____ (W 16 211)	145
1. Vorbemerkung, Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz	145
2. Beweismittel	146
2.1. Dokumente	146
2.2. Aussagen	146
3. Beweiswürdigung der Kammer	147
3.1. Allgemeines zum K. _____ in Zürich / Zusammenarbeit zwischen A. _____ und DW. _____	147

3.2.	Verwendete Unterlagen und Provisionszahlungen	148
3.3.	Zum Wert der Sanierungs- und Umbauarbeiten	150
3.4.	Schlussfolgerungen hinsichtlich Täuschung sowie des Täuschungs- und Schädigungswillens	152
VI.	Die nur C._____ betreffenden Anklagepunkte i.S. Mietamt (W 13 17).....	153
1.	Vorbemerkung, Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz	153
2.	Beweismittel	155
2.1.	Dokumente	155
2.2.	Aussagen	155
3.	Beweiswürdigung der Kammer	156
3.1.	Vorbemerkungen	156
3.2.	Zum Ablauf der Ereignisse	156
3.3.	Zur Frage, ob die Rechnungen gefälscht waren.....	158
3.4.	Zur Rolle von C._____	159
3.5.	Fazit	160
D.	RECHTLICHE WÜRDIGUNG	161
I.	Allgemeine rechtliche Ausführungen	161
II.	Subsumtion betreffend Ziff. I.A./B.1 der Hauptanklage	161
1.	Objektiver Tatbestand	161
1.1.	Täuschung und Irrtum.....	161
1.2.	Arglist und Opfermitverantwortung	164
1.3.	Vermögensverfügung und Vermögensschaden	166
1.4.	Motivationszusammenhang, Präzisierungen zu Tatort und Tatzeit	170
2.	Subjektiver Tatbestand	170
3.	Mittäterschaft.....	171
4.	Gewerbsmässigkeit.....	172
5.	Fazit	173
III.	Subsumtion betreffend weitere Anklagepunkte	173
1.	Ziff. I.A./B.2 der Hauptanklage (Sanierungen DV. _____ strasse, L. _____) ..	173
2.	Zusatzanklage i.S. K. _____ (W 16 211)	174
3.	Die nur C._____ betreffende Anklagepunkte i.S. Mietamt (W 13 17)	175
E.	STRAFZUMESSUNG	176
I.	Allgemeine Grundlagen der Strafzumessung	176
II.	Strafzumessung in concreto	176
1.	Strafrahmen	176

2.	A. _____	Error! Bookmark not defined.
2.1.	Tatkomponenten	176
2.2.	Täterkomponenten	178
3.	C. _____	Error! Bookmark not defined.
3.1.	Tatkomponenten	179
3.2.	Täterkomponenten	180
4.	Zur Verfahrensdauer	180
4.1.	Beschleunigungsgebot	180
4.2.	Strafmilderungsgrund gemäss Art. 48 Bst. e StGB	181
5.	Fazit	182
F.	KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG	182
I.	Verfahrenskosten	182
1.	Rechtliche Grundlagen	182
2.	Erstinstanzliche Verfahrenskosten	183
3.	Oberinstanzliche Verfahrenskosten	185
II.	Entschädigungen und amtliches Honorar	187
1.	Entschädigungen Beschuldigte	187
2.	Entschädigung der Strafkkläger	187
3.	Amtliche Entschädigungen	188
3.1.	Amtliche Verteidigung von A. _____	188
3.2.	Amtliche Verteidigung von C. _____	189
G.	VERFÜGUNGEN	189
I.	Einziehung, Ersatzforderung und beschlagnahmte Gegenstände	189
1.	Rechtliche Grundlagen	189
2.	Einziehung und Ersatzforderung	190
3.	Entscheid über die beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte	192
3.1.	Allgemeines	192
3.2.	Vermögenswerte von A. _____	194
3.2.1.	Nicht mehr vorhandene Vermögenswerte und solche mit einem geringen Wert	194
3.2.2.	Gesperrte Bankkonten, Depots und Vorsorgeleistung	195
3.2.3.	Wertgegenstände	198
3.2.4.	Grundstücke	199
3.2.5.	Fazit	201
3.3.	Vermögenswerte von C. _____	201
3.3.1.	Bankkonto	201

3.3.2. Grundstücke.....	201
3.3.3. Fazit	204
3.4. Beschlagnahmte Unterlagen	204
II. Biometrische erkennungsdienstliche Daten	204
Dispositiv	206

Erwägungen:

A. VORBEMERKUNGEN

I. Verweise auf die Akten

Das Kantonale Wirtschaftsstrafgericht (Kollegialgericht in Dreierbesetzung; nachfolgend: Vorinstanz) vereinigte mit Verfügung vom 27.12.2016 insgesamt drei Verfahren, deren Akten nach dem gleichen System paginiert worden waren (pag. WSG 21 097 ff., Ziff. 3; Paginierung jeweils beginnend bei pag. 01 001 001). Die Kennzeichnung der Aktenverweise wird deswegen auch im vorliegenden Urteil so beibehalten, wie es die Vorinstanz gemacht hat: Die Akten der Hauptanklage (W 2010 113 [Hauptakten: 57 Bundesordner, Nebenakten: 99 Bundesordner und 1 Archivschachtel], pag. 1 1 001–15 09 0119, vgl. die Aktenverzeichnisse auf pag. WSG 18 040 ff. [Hauptakten] und WSG 18 052 ff. [Nebenakten]) werden mit «pag.», die Akten des Verfahrens W 2016 211 betreffend das K._____ (Gewerbeliegenschaft) in Zürich (2 Bundesordner) mit «pag. C», die Akten aus dem Verfahren W 2013 17 (13 Bundesordner) mit «pag. M» und diejenigen des erstinstanzlichen Hauptverfahrens (10 Bundesordner «ab Eingang WSG», pag. WSG 18 001–32 885, vgl. das Aktenverzeichnis zu Beginn des ersten Ordners) mit «pag. WSG» angegeben. Die Paginierung der 350-seitigen vorinstanzlichen Urteilsbegründung (pag. WSG 29 001–350) wurde so vorgenommen, dass die letzte Zahl jeweils der Seitenzahl der Urteilsbegründung entspricht. Deswegen wird nachfolgend bei Verweisen auf die vorinstanzliche Urteilsbegründung die Seitenzahl nicht zusätzlich erwähnt.

Nach Berufungsanmeldung beim Obergericht des Kantons Bern erhielt das Verfahren die Dossiernummern SK 17 412 betreffend den Beschuldigten/Berufungsführer A._____ (nachfolgend auch: Beschuldigter 1) und SK 17 413 betreffend den Beschuldigten/Berufungsführer C._____ (nachfolgend auch: Beschuldigter 2), wobei die vorinstanzliche Paginierung aufgenommen und fortgeführt wurde (pag. 32 886–999 und pag. 33 001 ff.). Die Pagina-Verweise auf diese Akten erfolgen ohne spezielle Kennzeichnung.

II. Aufbau der Urteilsbegründung

Die nachfolgenden Erwägungen sind grob wie folgt gegliedert: Zunächst werden unter «Formelles» das vorinstanzliche Urteil, die von den Parteien dagegen eingelegten Rechtsmittel und der nachfolgende Lauf des Berufungsverfahrens, insbesondere die wesentlichen verfahrensrechtlichen Vorgänge, wiedergegeben (Bst. B unten). Den Grossteil des Motivs nehmen die anschliessenden Erwägungen zum Sachverhalt und der Beweiswürdigung ein (Bst. C unten). Sie sind, nach den allgemeinen Ausführungen zur Beweiswürdigung (Ziff. I) und zu den Beschuldigten (Ziff. II), in die vier unterschiedlichen Anklagesachverhalte unterteilt (Ziff. III–VI), wobei der deutliche Schwerpunkt auf den Vorwürfen in der Hauptanklage im Zusammenhang mit den Liegenschaftskäufen der Strafklägerin/Berufungsführerin Personalvorsorgestiftung F._____ (nachfolgend: Strafklägerin 1 oder F._____) liegt (Ziff. III). Es folgen die rechtliche Würdigung zu allen Anklagepunkten (Bst. D unten) und sodann die Strafzumessung (Bst. E unten). Nach Ausführungen zu den Kosten- und Entschädigungsfolgen (Bst. F unten) befinden sich noch die Erwägungen

zu den Verfügungen, die aufgrund der umfangreichen Beschlagnahmen, über die es zu befinden gibt, relativ ausführlich ausfallen (Bst. G unten). Zum Schluss folgt das Dispositiv des obergerichtlichen Urteils vom 14.11.2019.

B. FORMELLES

I. Erstinstanzliches Urteil

Mit Urteil vom 29.03.2017 (pag. WSG 28 467 ff.) hat die Vorinstanz Folgendes erkannt (Hervorhebungen im Original; Auslassungen kursiv in eckigen Klammern kenntlich gemacht):

I.

A._____, vgt., wird **freigesprochen**:

1. von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in L._____ zum Nachteil der H._____AG im Deliktsbetrag von CHF 1'155'266.00 (Ziff. I.A.2. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
2. von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in Zürich, M._____ und eventuell anderswo in der Schweiz zum Nachteil der Miteigentümergemeinschaft K._____ Zürich im Deliktsbetrag von CHF 416'196.00 (Ziff. I.A.1. der Anklageschrift vom 23. Dezember 2016, W 16 211)

unter Auferlage der **Verfahrenskosten** an A._____ und ohne Ausrichtung einer **Entschädigung**.

II.

A._____, vgt., wird **schuldig erklärt**:

des **gewerbsmässigen Betrugs**, begangen von März 2007 bis spätestens am 15. September 2010 in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F._____ im Gesamtdeliktsbetrag von rund CHF 5,609 Mio., davon rund CHF 1,018 Mio. versucht begangen (Ziff. I.A.1. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016), nämlich betreffend

1. das Liegenschaftsgeschäft O._____strasse __, Herzogenbuchsee, im Deliktsbetrag von rund CHF 450'000.00 (Ziff. I.A.1.1. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
2. das Liegenschaftsgeschäft P._____strasse __, Niederwangen, im Deliktsbetrag von rund CHF 228'000.00 (Ziff. I.A.1.2. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
3. das Liegenschaftsgeschäft Q._____strasse __, Pieterlen, im Deliktsbetrag von rund CHF 375'000.00 (Ziff. I.A.1.3. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
4. zweier Liegenschaftsgeschäfte R._____gasse __, Thun, im Deliktsbetrag von rund CHF 540'000.00 (Ziff. I.A.1.4. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
5. das Liegenschaftsgeschäft R._____gasse __, Thun, im Deliktsbetrag von rund CHF 971'000.00 (Ziff. I.A.1.5. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
6. das Liegenschaftsgeschäft S._____strasse __, Thörishaus, im Deliktsbetrag von rund CHF 155'000.00 (Ziff. I.A.1.6. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);

7. das Liegenschaftsgeschäft T.____weg __, Bellmund, im Deliktsbetrag von rund CHF 640'000.00 (Ziff. I.A.1.7. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
8. das Liegenschaftsgeschäft U.____weg __, Biberist im Deliktsbetrag von rund CHF 631'000.00 (Ziff. I.A.1.8. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
9. das Liegenschaftsgeschäft V.____strasse __, Grenchen, im Deliktsbetrag von rund CHF 181'000.00 (Ziff. I.A.1.9. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
10. das Liegenschaftsgeschäft W.____strasse __, Grenchen, im Deliktsbetrag von rund CHF 200'000.00 (Versuch); (Ziff. I.A.1.10. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
11. das Liegenschaftsgeschäft X.____strasse __, Heimberg, im Deliktsbetrag von rund CHF 320'000.00 (Ziff. I.A.1.11. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
12. zweier Liegenschaftsgeschäfte X.____strasse __, Heimberg, im Deliktsbetrag von rund CHF 318'000.00 (davon Versuch rund CHF 218'000.00); (Ziff. I.A.1.12. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
13. das Liegenschaftsgeschäft Y.____weg __, Heimenhausen, im Deliktsbetrag von rund CHF 600'000.00 (Versuch); (Ziff. I.A.1.13. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016)

und er wird in Anwendung der

Art. 40, 47 und 146 Abs. 1 und 2 StGB,

Art. 418 Abs. 2, 422, 426 Abs. 1 und 2, 430 Abs. 1 lit. a sowie 433 Abs. 1 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Freiheitsstrafe** von **48 Monaten**.
2. Zur Bezahlung der auf ihn entfallenden **Verfahrenskosten**, unter solidarischer Haftbarkeit mit C._____, vgt., für den Betrag von CHF 225'880.55, [...]

[Zusammensetzung der Verfahrenskosten]

Total ausmachend	CHF 122'887.25
-------------------------	-----------------------

3. A._____ wird zur Zahlung einer **Ersatzforderung** von **CHF 2 Mio.** an den Kanton Bern verurteilt (Art. 71 StGB).
4. A._____ hat der Privatklägerschaft eine **Entschädigung** von **CHF 72'371.65** für ihre Aufwendungen im Verfahren zu bezahlen (direkt zu bezahlen an Rechtsanwalt J._____), unter solidarischer Haftbarkeit mit C._____, vgt., für den ganzen Betrag (CHF 144'743.30).

III.

C._____, vgt., wird **freigesprochen**:

1. von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in L._____ zum Nachteil der H._____AG im Deliktsbetrag von CHF 1'155'266.00 (Ziff. I.B.2. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
2. von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in Zürich, M._____ und eventuell anderswo in der Schweiz zum Nachteil der Miteigentümergemeinschaft K._____ Zürich im Deliktsbetrag von CHF 416'196.00 (Ziff. I.B.1. der Anklageschrift vom 23. Dezember 2016, W 16 211);

3. von der Anschuldigung der Urkundenfälschung, angeblich mehrfach begangen von ca. Mitte September 2008 bis Ende Dezember 2008 in M._____, Spiez und eventuell anderswo (Ziff. II.1. der Anklageschrift vom 23. Dezember 2016, W 13 17);
4. von der Anschuldigung des versuchten Betrugs, angeblich mehrfach begangen in der Zeit von Mitte September 2006 bis Ende Dezember 2008 in M._____, Spiez und eventuell anderswo zum Nachteil der Mietparteien der Liegenschaft R.____gasse __ in Thun im Deliktsbetrag von monatlich mind. CHF 7'710.55 (Ziff. II.2. der Anklageschrift vom 23. Dezember 2016, W 13 17)

unter Auferlage der **Verfahrenskosten** an C._____ und ohne Ausrichtung einer **Entschädigung**.

IV.

C._____, vgt., wird **schuldig erklärt**:

des **gewerbsmässigen Betrugs**, begangen von März 2007 bis spätestens am 15. September 2010 in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F._____ im Gesamtdeliktsbetrag von rund CHF 5,609 Mio., davon rund CHF 1,018 Mio. versucht begangen (Ziff. I.B.1. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016), nämlich betreffend

1. das Liegenschaftsgeschäft O.____strasse __, Herzogenbuchsee, im Deliktsbetrag von rund CHF 450'000.00 (Ziff. I.B.1.1. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
2. das Liegenschaftsgeschäft P.____strasse __, Niederwangen, im Deliktsbetrag von rund CHF 228'000.00 (Ziff. I.B.1.2. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
3. das Liegenschaftsgeschäft Q.____strasse __, Pieterlen, im Deliktsbetrag von rund CHF 375'000.00 (Ziff. I.B.1.3. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
4. zweier Liegenschaftsgeschäfte R.____gasse __, Thun, im Deliktsbetrag von rund CHF 540'000.00 (Ziff. I.B.1.4. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
5. das Liegenschaftsgeschäft R.____gasse __, Thun, im Deliktsbetrag von rund CHF 971'000.00 (Ziff. I.B.1.5. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
6. das Liegenschaftsgeschäft S.____strasse __, Thörishaus, im Deliktsbetrag von rund CHF 155'000.00 (Ziff. I.B.1.6. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
7. das Liegenschaftsgeschäft T.____weg __, Bellmund, im Deliktsbetrag von rund CHF 640'000.00 (Ziff. I.B.1.7. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
8. das Liegenschaftsgeschäft U.____weg __, Biberist, im Deliktsbetrag von rund CHF 631'000.00 (Ziff. I.B.1.8. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
9. das Liegenschaftsgeschäft V.____strasse __, Grenchen, im Deliktsbetrag von rund CHF 181'000.00 (Ziff. I.B.1.9. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
10. das Liegenschaftsgeschäft W.____strasse __, Grenchen, im Deliktsbetrag von rund CHF 200'000.00 (Versuch); (Ziff. I.B.1.10. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
11. das Liegenschaftsgeschäft X.____strasse __, Heimberg, im Deliktsbetrag von rund CHF 320'000.00 (Ziff. I.B.1.11. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);
12. zweier Liegenschaftsgeschäfte X.____strasse __, Heimberg, im Deliktsbetrag von rund CHF 318'000.00 (davon Versuch rund CHF 218'000.00); (Ziff. I.B.1.12. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016);

13. das Liegenschaftsgeschäft Y. _____ weg __, Heimenhausen, im Deliktsbetrag von rund CHF 600'000.00 (Versuch); (Ziff. I.B.1.13. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016)

und er wird in Anwendung der

Art. 40, 47, 146 Abs. 1 und 2 StGB,

Art. 418 Abs. 2, 422, 426 Abs. 1 und 2, 430 Abs. 1 lit. a sowie 433 Abs. 1 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Freiheitsstrafe** von **48 Monaten**.
2. Zur Bezahlung der auf ihn entfallenden **Verfahrenskosten**, unter solidarischer Haftbarkeit mit A. _____, vgt., für den Betrag von CHF 225'880.55, [...]

[Zusammensetzung der Verfahrenskosten]

Total ausmachend

CHF 122'440.25

3. C. _____ wird zur Zahlung einer **Ersatzforderung** von **CHF 2 Mio.** an den Kanton Bern verurteilt (Art. 71 StGB).
4. C. _____ hat der Privatklägerschaft eine **Entschädigung** von **CHF 72'371.65** für ihre Aufwendungen im Verfahren zu bezahlen (direkt zu bezahlen an Rechtsanwalt J. _____), unter solidarischer Haftbarkeit mit A. _____, vgt., für den ganzen Betrag (CHF 144'743.30).

V.

[Entschädigung und Honorar der amtlichen Verteidiger]

VI.

Weiter wird betreffend A. _____, vgt., verfügt:

1. Folgende anlässlich der Hausdurchsuchungen vom 23. November 2010 beschlagnahmten und sich noch bei den Akten befindlichen Unterlagen verbleiben als Beweismittel bei den Akten:
 - 13 Ordner mit Hausdurchsuchungsnummern 1 bis 24, stammend aus der Hausdurchsuchung am Z. _____ weg __, AA. _____;
 - 2 Ordner mit Hausdurchsuchungsnummern 31 bis 34, stammend aus der Hausdurchsuchung im Büro AB. _____ (Gebäude) in AC. _____.
2. Die beschlagnahmten und sich auf dem Konto des Kantonalen Wirtschaftsstrafgerichts befindenden CHF 13'678.40 (Verkaufserlös Porsche 911 Carrera 4: CHF 8'200.00 und Verkaufserlös Motorboot AD. _____ (Typ), Jahrgang 2008: CHF 5'478.40) werden gestützt auf Art. 268 StPO zur Kostendeckung eingezogen.
3. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Kontosperren** auf den folgenden Konten aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
 - Konto bei AE. _____ AG (Bank), lautend auf A. _____, Privatkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 63.10;
 - Konto bei AE. _____ AG, lautend auf A. _____, Obligationensparkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 1'047.60;

- Depot bei AE. _____ AG, lautend auf A. _____, Depot Nr. _____, Depotwert per 16.02.2017: CHF 25'320.00;
 - Konto bei der AF. _____ AG (Bank), lautend auf A. _____, Seniorensparkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 16'141.50;
 - Konto bei der AF. _____ AG, lautend auf A. _____, Anlagesparkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 22'994.65;
 - Konto bei der AF. _____ AG, lautend auf A. _____, Privatkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 22'701.68;
 - Konto bei der AG. _____ AG (Bank), lautend auf A. _____, Sparkonto Nr. _____, Saldo per 17.02.2017: CHF 245.75;
 - Konto bei der AG. _____ AG, lautend auf A. _____, TOP-Sparkonto Nr. _____, Saldo per 17.02.2017: CHF 15'619.77;
 - Konto bei der AG. _____ AG, lautend auf A. _____, _____, Saldo per 17.02.2017: CHF 16'142.70;
 - Konto bei der AH. _____ (Genossenschaft, Bank), lautend auf A. _____, Mietzinskonto Nr. _____, Saldo per 17.02.2017: CHF 127.20;
 - Konto bei der AI. _____ AG (Bank), lautend auf A. _____, Sparkonto, IBAN _____, Saldo per 24.02.2017: CHF 221'514.39;
 - Konto bei der AI. _____ AG, lautend auf A. _____, Privatkonto _____, IBAN _____, Saldo per 24.02.2017: CHF 19'869.12;
 - Konto bei der AI. _____ AG, lautend auf A. _____, Sparkonto, IBAN _____, Saldo per 24.02.2017: EUR 190.52;
 - Aktiendepot bei der AI. _____ AG, lautend auf A. _____, Depot Nr. _____, Depotwert per 24.02.2017: 94'585.00;
 - Konto bei der AJ. _____ AG (Bank), lautend auf A. _____ und AK. _____, Privatkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 39'089.60;
 - Konto bei der AL. _____ AG (Bank), lautend auf AK. _____, Sparkonto Nr. _____, Saldo per 16.02.2017: CHF 38'314.00.
4. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die mit Verfügung vom 29.01.2013 errichtete **Sperre** über sämtliche Auszahlungen/Vorsorgeleistungen inklusive Vor- und Teilbezüge sowie Rentenzahlungen, lautend auf A. _____, der AN. _____ AG (Versicherung), AM. _____ (Sammelstiftung), Zürich, Saldo per August 2016: CHF 65'187.15, aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils.
5. Die **Grundbuchsperre** über das Grundstück AA. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von A. _____, ist nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils **aufzuheben**. Das Grundbuchamt Bern-Mittelland wird angewiesen, die entsprechende Löschung im Grundbuch vorzunehmen.
6. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Grundbuchsperren** auf den folgenden Grundstücken aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
- Magadino GbBl. Nr. _____, im Eigentum von A. _____;
 - Magadino GbBl. Nr. _____, im Eigentum von A. _____;
 - AO. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von A. _____;

- AO. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von A. _____.
7. Folgende Gegenstände werden A. _____ nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückgegeben:
- das mit Verfügung vom 6. Juli 2012 beschlagnahmte Motorboot AP. _____ (Typ), Modell 2009, Kontrollschild TI _____, Lageort Magadino;
 - der mit Verfügung vom 12. Dezember 2012 beschlagnahmte VW Golf VI 2.OTDI 4M blau, Kontrollschild BE _____;
 - die mit Verfügung vom 17. Dezember 2012 beschlagnahmten Uhren Nr. A2011-A2013 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z. _____ weg __, AA. _____ vom 12. Dezember 2012.
8. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die am 17. Dezember 2012 verfügte **Beschlagnahme** auf den folgenden Gegenständen aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
- Bilder Nrn. A1001-A1059 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z. _____ weg __, AA. _____, vom 12. Dezember 2012;
 - Bilder Nrn. B1001-B1014 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AQ. _____ (Adresse), Magadino, vom 12. Dezember 2012;
 - Bilder Nrn. C1001-C1003 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AR. _____ (Adresse), Magadino, vom 12. Dezember 2012;
 - Antiquitäten und Diverses Nrn. A3001-A3006 und A4001 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z. _____ weg __, AA. _____, vom 12. Dezember 2012;
 - Antiquität Nr. B3001 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AQ. _____ (Adresse), Magadino, vom 12. Dezember 2012;
 - Uhren Nrn. A2001-A2010 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z. _____ weg __, AA. _____, vom 12. Dezember 2012;
 - Schachteln und Quittungen Nrn. A2014-A2016 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z. _____ weg __, AA. _____, vom 12. Dezember 2012;
9. Die Zustimmung zur Löschung der erhobenen biometrischen erkennungsdienstlichen Daten (PCN _____) ist nach Ablauf der Frist durch die auftraggebende Behörde einzuholen (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. 19 Abs. 1 Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten).

VII.

Weiter wird betreffend C. _____, vgt., verfügt:

1. Sämtliche anlässlich der Hausdurchsuchungen vom 23. November 2010 beschlagnahmten und sich noch bei den Akten befindlichen Unterlagen mit Hausdurchsuchungsnummern 1001 – 1039, stammend aus der Hausdurchsuchung am AS. _____ weg __, M. _____, verbleiben als Beweismittel bei den Akten.
2. Folgende **Grundbuchsperr**en sind nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils **aufzuheben** und die Grundbuchämter Oberland (Thun und Frutigen), Emmental-Oberaargau und Seeland werden angewiesen, die entsprechenden Löschungen im Grundbuch vorzunehmen:
 - Heimberg Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum der AT. _____ AG;
 - Heimenhausen Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum der AT. _____ AG;
 - AU. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____;
 - AU. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____;

- M. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____;
 - Biel Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum von C. _____.
3. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Grundbuchsperr**en auf den folgenden Grundstücken aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
- M. _____ Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____;
 - Steffisburg Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum von C. _____;
 - Steffisburg Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum von C. _____;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), ½ Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum von C. _____;
 - Bern Nr. _____ (E-GRID CH _____), Alleineigentum von C. _____.
4. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die **Kontosperre** auf dem Bonussparkonto Nr. _____, bei der AW. _____ Genossenschaft (Bank), lautend auf C. _____, Saldo per 27.02.2017: CHF 101'615.04 aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils.
5. Die Zustimmung zur Löschung der erhobenen biometrischen erkennungsdienstlichen Daten (PCN _____) ist nach Ablauf der Frist durch die auftraggebende Behörde einzuholen (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. 19 Abs. 1 Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten).

[Eröffnungsformel]

II. Berufung

Gegen dieses Urteil meldeten der Beschuldigte 1, amtlich verteidigt durch Fürsprecher B. _____, sowie der Beschuldigte 2, amtlich verteidigt durch Rechtsanwalt D. _____, im Anschluss an die mündliche Urteilseröffnung vom 29.03.2017 Berufung an (pag. WSG 28 466, 28 488). Rechtsanwalt D. _____ meldete namens und im Auftrag seines Klienten zudem am 30.03.2017 schriftlich die Berufung an (pag. WSG 28 489). Mit Schreiben je vom 05.04.2017 meldeten auch Staatsanwalt E. _____ sowie Rechtsanwalt J. _____ namens und im Auftrag der Strafklägerin 1, der H. _____ AG (mittlerweile mit sämtlichen Aktiven und Passiven übernommen durch die Strafklägerin/Berufungsführerin G. _____ AG [nachfolgend auch: Strafklägerin 2]; vgl. dazu Ziff. IV.5 unten) und des Strafklägers/Berufungsführers I. _____ (nachfolgend auch Strafkläger 3) an (pag. WSG 28 490 f.). Die schriftliche Urteilsbegründung datiert vom 18.10.2017 (pag. WSG 29 001 ff.).

Mit Eingaben vom 03.11.2017 und vom 08.11.2017 erklärten sowohl die berufungsführende Generalstaatsanwaltschaft (vertreten durch Staatsanwalt E._____, Staatsanwaltschaft für Wirtschaftsdelikte [pag. 32 894]) als auch Rechtsanwalt J._____ für die Strafkläger vollumfänglich Berufung gegen das vorinstanzliche Urteil (pag. 32 907 ff., 32 912 ff.). Die Berufungserklärung des Beschuldigten 2 datiert vom 06.11.2017 (pag. 32 903 f.). Darin focht er das vorinstanzliche Urteil soweit ihn betreffend bis auf den Freispruch gemäss Ziff. III (ohne die auferlegten Verfahrenskosten und die verweigerte Entschädigung), die Festsetzung der amtlichen Entschädigung gemäss Ziff. V.2 (ohne die Rück- und Nachzahlungspflicht) sowie die weitere Verfügung gemäss Ziff. VII.2 (aufzuhebende Grundbuchsperrn) an. Ebenfalls form- und fristgerecht ging die Berufungserklärung des Beschuldigten 1 vom 08.11.2017 beim Obergericht ein (pag. 32 916 ff.). Darin beschränkte er die Anfechtung auf den Schuld- und Sanktionenpunkt gemäss Ziff. II und die weiteren Verfügungen gemäss Ziff. VI.1-4, 6, 8 und 9 des vorinstanzlichen Urteilsdispositivs.

Sowohl der Beschuldigte 1 mit Schreiben vom 30.11.2017 als auch der Beschuldigte 2 mit Eingabe vom 01.12.2017 verzichteten auf eine Anschlussberufung und stellten keinen Antrag auf Nichteintreten (pag. 32 931, 32 933). Seitens der Generalstaatsanwaltschaft und der Strafkläger wurde innert Frist ebenfalls kein Nichteintreten auf die Berufungen der anderen Parteien geltend gemacht.

III. Oberinstanzliche Beweisergänzungen

Mit Verfügung vom 07.12.2018 ordnete die Verfahrensleitung an, die unaufgefordert eingereichte Stellungnahme des Beschuldigten 1 vom 30.11.2018 samt beigelegter CD würden nicht zu den Akten genommen und retourniert (pag. 33 014 f.). Dies im Wesentlichen mit Hinweis darauf, dass es sich dabei um einen vorgezogenen schriftlichen Parteivortrag handle, was mit Blick auf die festgelegte Verfahrensart und das zu respektierende Gebot der Waffengleichheit (Art. 3 Abs. 2 Bst. c Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0]) nicht angehe (pag. 33 015).

Mit Schreiben vom 06.12.2018 beantragte die Generalstaatsanwaltschaft, bei der Anwaltsaufsichtsbehörde des Kantons Bern die Entscheide betreffend die Anzeige der vorinstanzlichen Verfahrensleiterin vom 03.04.2017 gegen die Rechtsanwälte AX._____ und AY._____ beizuziehen und zu den Verfahrensakten zu erkennen (pag. 33 010 f.). Die Beschuldigten liessen sich dazu nicht vernehmen, die Strafkläger unterstützten den Beweisantrag. Mit begründetem Beschluss vom 26.04.2019 hiess die Kammer den Antrag insoweit gut, als sie die zur Publikation bestimmten und anonymisierten Auszüge der Entscheide AA 17 62 (pag. 33 109) und AA 17 63 (pag. 33 110) bei der Anwaltsaufsichtsbehörde edierte und sodann zu den Akten erkannte (pag. 33 99 ff., 33 106, 33 111 f.).

Praxisgemäss von Amtes wegen eingeholt wurden je ein aktueller Strafregisterauszug (pag. 33 144, 33 145) sowie ein Leumundsbericht, inklusive Abklärung über die wirtschaftlichen Verhältnisse (pag. 33 149 ff., 33 137 ff.) über die beiden Beschuldigten. In der oberinstanzlichen Verhandlung wurden die Beschuldigten am 30.10.2019 nochmals zur Person und zur Sache befragt (pag. 33 168 ff., 33 180 ff.). Zudem wurde eine von Fürsprecher B._____ eingereichte Tabelle («Vergleich erwarteter und erzielter Mietzinseinnah-

men») mit Ausdrucken aus dem Portal «Comparis» zu den Akten erkannt (pag. 33 214 ff., vgl. pag. 33 167).

IV. Weitere verfahrensleitende Entscheide und Vorgänge

1. Verwertung des beschlagnahmten Motorbootes AP._____

In Ziff. VI.7 des vorinstanzlichen Urteilsdispositivs wurde unter anderem verfügt, die Beschlagnahme über das Motorboot AP._____ (die Modellnummer lautet nicht wie fälschlicherweise angegeben _____, vgl. dazu pag. WSG 29 318), Kontrollschild TI_____, Lageort Magadino, nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils aufzuheben (pag. WSG 28 477). Gemäss Vorinstanz rechtfertige sich eine Aufrechterhaltung der Sperre nicht, da das Boot jahrelang nicht habe verkauft werden können, seine Lagerung nur Kosten verursache und der Wert mit jedem Jahr abnehme (vgl. pag. WSG 29 333 f.). Nach Fällung des erstinstanzlichen Urteils fand der Beschuldigte 1 einen Käufer für das Motorboot, der dafür CHF 33'000.00 anbot. Nachdem die Parteien von der Vorinstanz diesbezüglich zur Stellungnahme eingeladen worden waren, hiess die vorinstanzliche Verfahrensleiterin mit begründeter Verfügung vom 17.07.2017 das Gesuch des Staatsanwalts, das Motorboot sei zu verkaufen und der Verkaufserlös zu beschlagnahmen, gut (pag. WSG 28 497/37 f., 28 497/81 ff., 28 497/150 ff., 28 497/155 ff.). Mit Verfügung vom 04.08.2017 wurde die Beschlagnahme über das Motorboot aufgehoben und die CHF 33'000.00 wurden beschlagnahmt (pag. WSG 28 497/178 f.).

2. Mittelfreigaben an den Beschuldigten 1

Mit Schreiben vom 04.09.2017 stellte der Beschuldigte 1 der Vorinstanz ein Gesuch um teilweise Aufhebung der Beschlagnahme und um Mittelfreigabe und beantragte, die Kontosperre des Sparkontos Nr._____ bei der AI._____AG, lautend auf ihn, sei im Umfang von CHF 21'774.00 aufzuheben und der Betrag freizugeben (pag. 28 497/190 ff.). Nachdem schon mit Verfügung vom 17.07.2017 ein entsprechendes früheres Gesuch abgewiesen worden war (pag. WSG 28 497/55 f., Ziff. 5), wies die vorinstanzliche Verfahrensleiterin mit Verfügung vom 09.10.2017 auch den erneuten Antrag ab (pag. WSG 28 497/245 f.). Die vom Beschuldigten 1 dagegen erhobene Beschwerde vom 20.10.2017 wurde von der Beschwerdekammer des Obergerichts zuständigkeitshalber an die 2. Strafkammer weitergeleitet, da das Strafverfahren mittlerweile seit dem 19.10.2017 bei ihr hängig war. Die Eingabe wurde – unter separater Dossiernummer SK 17 440 – als Gesuch um teilweise Aufhebung der Beschlagnahme und um Freigabe von Mitteln entgegengenommen (SK 17 440 pag. 69 f., 73 f.). Daraufhin gewährte der Verfahrensleiter den Parteien mit Verfügung vom 20.11.2017 Gelegenheit, zum Gesuch Stellung zu nehmen (SK 17 440 pag. 201 ff.). Rechtsanwalt J._____ beantragte mit Eingabe vom 01.12.2017 die Abweisung des Gesuchs, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (SK 17 440 pag. 219 ff.). Die anderen Parteien verzichteten auf eine Stellungnahme. Mit begründetem Beschluss vom 26.01.2018 wurde das Gesuch dahingehend gutgeheissen, dass dem Beschuldigten 1 der Betrag von CHF 21'774.00 freigegeben wurde, dieser aber aus dem beschlagnahmten, sich auf dem Konto des Obergerichts befindlichen Verkaufserlös des Motorbootes AP._____ von CHF 33'000.00 entnommen bzw. die Beschlagnahme in diesem Umfang aufgehoben wurde (SK 17 440 pag. 243 ff.). Dies zusammengefasst deshalb, weil die

Aufrechterhaltung der Beschlagnahmen im Umfang der Mittel, die der Beschuldigte 1 für die Bestreitung seines Lebensunterhalts und die Begleichung der Hypothekarzinsforderungen der beschlagnahmten Liegenschaften benötigt, nicht als verhältnismässig erachtet wurde. Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist wurde dem Beschuldigten 1 der Betrag am 19.03.2018 ausbezahlt (SK 17 440 pag. 277).

Am 17.09.2018 stellte der Beschuldigte 1 zwei separate Gesuche um Mittelfreigabe: Zum einen erneut ein Gesuch um teilweise Aufhebung der Beschlagnahme im Umfang von CHF 21'774.00 (Verfahren SK 18 392) und zum anderen – spezifisch für die Deckung der Anwaltskosten im Verfahren 200.2013.1145 vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern – im Umfang von CHF 20'469.10 (Verfahren SK 18 396). Während die anderen Parteien auf Stellungnahmen verzichteten, beantragten die Strafkörper die Abweisung beider Gesuche. Mit begründetem Beschluss vom 25.10.2018 wurde das Gesuch betreffend die Deckung der Anwaltskosten abgewiesen. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, dass die im Verwaltungsgerichtsverfahren aufgelaufenen Anwaltskosten nicht zum (absoluten) Existenzminimum nach Art. 12 der Bundesverfassung (BV; SR 101) gehören, welches bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit der Ersatzforderungsbeschlagnahme zu berücksichtigen ist (vgl. SK 18 396 pag. 79 ff.). Das andere Gesuch wurde mit begründetem Beschluss vom 20.12.2018 insoweit gutgeheissen, als dem Beschuldigten ein Betrag von CHF 17'612.00 aus beschlagnahmten Mittel freigegeben wurde (CHF 11'226.00 aus dem restlichen Erlös aus dem Verkauf des Motorboots sowie CHF 6'386.00 vom Sparkonto des Beschuldigten 1 bei der AI. _____ AG, IBAN _____; SK 18 392 pag. 187 ff.). Nach unbenutztem Ablauf der Rechtsmittelfrist wurde ihm der Betrag ausbezahlt bzw. wurde die Bank zur Auszahlung an ihn angewiesen (vgl. SK 18 392 pag. 221, 223 ff.).

3. Amtlicher Verteidiger des Beschuldigten 2

Mit Schreiben vom 30.11.2018 (pag. 33 004 ff.) und mit nachgereichtem Arztzeugnis vom 03.12.2018 (pag. 33 007 f.) setzte Rechtsanwalt D. _____ die Kammer darüber in Kenntnis, dass er aus gesundheitlichen Gründen für eine gewisse Zeit, insbesondere für den geplanten Termin der Berufungsverhandlung im Januar 2019 und die vorgängige Instruktions- und Vorbereitungsphase ausfalle und sein Mandant unter diesen Umständen einen Wechsel der amtlichen Verteidigung befürworte. In der Folge stellte der Beschuldigte 2 mit undatierter Eingabe ein förmliches Gesuch um Einsetzung eines neuen amtlichen Verteidigers (pag. 33 032 f.). Zur Begründung führte er neben den gesundheitlichen Problemen von Rechtsanwalt D. _____ insbesondere aus, er habe sich bereits im Rahmen des erstinstanzlichen Verfahrens nicht angemessen verteidigt gefühlt. Rechtsanwalt D. _____ nahm am 11.01.2019 dazu Stellung (pag. 33 040 f.). Mit Verfügung vom 16.01.2019 wies die Verfahrensleitung das Gesuch um Wechsel der amtlichen Verteidigung ab und bestätigte das amtliche Mandat von Rechtsanwalt D. _____ (pag. 33 049 ff.). In seiner Begründung, auf die im Übrigen verwiesen wird, führte der Verfahrensleiter aus, weshalb kein erheblich gestörtes Vertrauensverhältnis vorlag, eine wirksame Verteidigung nach wie vor gewährleistet war und sich auch angesichts des komplexen und umfangreichen Verfahrens keine Entlassung von Rechtsanwalt D. _____ aus dem amtlichen Mandat rechtfertigte.

4. Akteneinsicht von Behörden / weitere konnexe Verfahren

Im Laufe des Verfahrens vor Obergericht beantragten mit der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB), der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV), Hauptabteilung Mehrwertsteuer, sowie dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern mehreren Verwaltungs- bzw. Verwaltungsjustizbehörden, teilweise mehrmals, Einsicht in die amtlichen Akten (pag. 32 929, 32 963, 33 095 f., 33 131; pag. 33 025, 33 027, 33 060 f., 33 098; pag. 33 094). Die ESTV führt(e) ein Steuerjustizverfahren betreffend die AT._____AG, die AZ._____AG und die BA._____AG durch. Bei der RAB war/ist ein Verfahren gegen frühere Revisionsgesellschaften der BS._____ -Gesellschaften hängig. Beim Verwaltungsgericht ging es um das hängige Beschwerdeverfahren betreffend den Entscheid der Anwaltsaufsichtsbehörde i.S. Rechtsanwalt AY._____, dem früheren amtlichen Verteidiger des Beschuldigten 2 im vorliegenden Verfahren. Die Anwaltsaufsichtsbehörde hatte, nachdem ihr die Vorgänge durch die vorinstanzliche Verfahrensleiterin mit Anzeige vom 03.04.2017 zur Kenntnis gebracht worden waren (pag. WSG 28 499 ff.), das Bestehen eines Interessenkonflikts bei Übernahme des Strafmandats und damit ein Verstoß gegen die Berufsregel nach Art. 12 Bst. c Anwaltsgesetz (BGFA; SR 935.61) bejaht (AA 17 62, auszugsweise und anonymisiert auf pag. 33 109; mit Urteil 100.2018.314 vom 29.08.2019 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Bern die Beschwerde des Anwalts abgewiesen [die dagegen erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten wies das Bundesgericht nach Ergehen des vorliegenden Urteils ab, Urteil 2C_837/2019 vom 29.01.2020]). Mit Blick auf diese (damals) hängigen Verwaltungsverfahren wurde gestützt auf Art. 101 Abs. 2 StPO – insbesondere hinsichtlich der umfangreichen beschlagnahmten Buchhaltungsunterlagen der BS._____ -Gesellschaften – punktuell Akteneinsicht gewährt (pag. 32 930, 32 966, 33 098, 33 133; pag. 33 037, 33 062 f.; pag. 33 094; vgl. auch Art. 75 Abs. 2 und 3 des Mehrwertsteuergesetzes [MWSTG; SR 641.20] und Art. 24 Abs. 1 des Revisionsaufsichtsgesetzes [RAG; SR 221.302]). Für den genauen Ablauf und Umfang der Akteneinsicht wird auf die Akten verwiesen.

Zur Übersicht ist an dieser Stelle in aller Kürze festzuhalten, dass sich auch darüber hinaus diverse weitere Gerichte, vor allem Zivilgerichte, mit den Vorgängen im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen und Sanierungsleistungen der AT._____AG für die BD._____ -Gesellschaften zu beschäftigen hatten und teilweise nach wie vor haben. Vor Regionalgerichten des Kantons Bern und mehreren ausserkantonalen Zivilgerichten (in den Kantonen Zürich und Solothurn) fanden zahlreiche gegen die AT._____AG geführte Verfahren – offenbar auf vorsorgliche Beweisführung gemäss Art. 158 Zivilprozessordnung (ZPO; SR 272) – statt, in deren Rahmen insbesondere die baufachlichen Gutachten eingeholt wurden, auf die noch einzugehen sein wird (vgl. insb. die Ausführungen zu den einzelnen Liegenschaftsgeschäften, C.III.4.2 ff. unten). Des Weiteren machten die Straßklägerinnen 1 und 2 auch Schadenersatzforderungen gerichtlich gegen die Beschuldigten geltend: Gegen beide Beschuldigte mit Klage vom 30.06.2016 vor dem Regionalgericht Bern-Mittelland (CIV 16 3758; vgl. die von der Vorinstanz zu den Akten erkannten Klageantworten der Beschuldigten, pag. WSG 23 051 ff. und 24 022 ff.), gegen den Beschuldigten 1 hatte die Straßklägerin 1 zudem bereits am 24.12.2013 vor dem Verwaltungsgericht des Kantons Bern über CHF 11 Mio. – aus sozialversicherungsrechtlicher Verantwortlichkeit nach Art. 52 Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen-

und Invalidenvorsorge (BVG; SR 831.40) – eingeklagt (Verfahren Nr. 200.2013.1145, vgl. die Klageschrift auf der CD auf pag. WSG 23 051 [Beilage 3]. Der in den Akten des Freigabeverfahrens SK 18 396 [pag. 7 ff.] enthaltenen Verfügung des Instruktionsrichters vom 31.07.2018 kann entnommen werden, dass das verwaltungsgerichtliche Verfahren wieder aufgenommen worden ist. Nach Ergehen des vorliegenden Urteils hat das Verwaltungsgericht die Klage mit Urteil vom 15.01.2020 im Wesentlichen gutgeheissen.). Zudem ist vor dem Handelsgericht des Kantons Bern ein (derzeit noch sistiertes) Verfahren zwischen den Strafklägerinnen 1 und 2 einerseits und der AT._____AG, der BA._____AG und dem Beschuldigten 1 andererseits hängig (Verfahren HG 16 103; vgl. dazu die Angaben von Rechtsanwalt BB._____, wonach dort insbesondere die Zulässigkeit der erklärten Verrechnung strittig sei [pag. 33 209]).

5. Rechtsnachfolge der H._____AG

Mit Schreiben vom 11.06.2019 brachte der Vertreter der Strafkläger der Kammer zur Kenntnis, dass die H._____AG und die G._____AG gemäss Vertrag vom _____ fusioniert hätten, letztere dabei sämtliche Aktiven und Passiven der H._____AG übernommen habe (Absorptionsfusion i.S.v. Art. 3 Abs. 1 Bst. a des Fusionsgesetzes [FusG; SR 211.301]) und die H._____AG im Handelsregister gelöscht worden sei (pag. 33 118 f., 33 120 ff., 33 123 ff.). Zugleich wurde eine auf die Rechtsanwälte J._____ und BB._____ lautende Anwaltsvollmacht der G._____AG eingereicht (pag. 33 125). Die Absorptionsfusion bewirkt von Gesetzes wegen eine Universal sukzession, weshalb die übernehmende Gesellschaft strafprozessrechtlich als Nachfolgerin anzuerkennen ist (vgl. Art. 121 StPO und MAZZUCHELLI/POSTIZZI, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar zur StPO, 2. Aufl. 2014, N. 16 zu Art. 121 StPO mit Hinweisen). Die G._____AG trat damit für die H._____AG als Strafklägerin/Berufungsführerin in das vorliegende Strafverfahren ein, was die Verfahrensleitung mit Verfügung vom 18.06.2019 förmlich festgestellt hat (pag. 33 127 ff.).

V. Oberinstanzliche Hauptverhandlung

1. Verschiebung, Dispensation und Verzögerung

Nach dem gesundheitsbedingten Ausfall des amtlichen Verteidigers des Beschuldigten 2 musste die auf den 15. bis 18.01.2019 angesetzte Berufungsverhandlung abgesetzt werden. Nach erneuter Terminumfrage wurde die Berufungsverhandlung mit Verfügung vom 26.04.2019 neu auf den 30.10.2019 (Partieverhandlungen), 31.10.2019 (Reservetag) und 07.11.2019 (Urteileröffnung) angesetzt (pag. 33 102 ff.).

Mit Schreiben vom 11.06.2019 beantragten die Rechtsanwälte J._____ und BB._____, die Organe der Strafklägerin 2 wie auch den Strafkläger 3 vom persönlichen Erscheinen zu dispensieren (pag. 33 118 f.). Dies mit der Begründung, dass die Organe der Strafklägerin 2 nur aufgrund der Prozessakten mit dem Sachverhalt vertraut seien und keinen persönlichen Beitrag zur Beantwortung anstehender Ergänzungsfragen leisten könnten. Aus diesen Gründen erachtete auch die Verfahrensleitung die persönliche Anwesenheit der Organe der – nach der Fusion «neuen» – Strafklägerin 2 in der Hauptverhandlung nicht als notwendig und dispensierte diese antragsgemäss vom persönlichen

Erscheinen. Ebenfalls wie beantragt dispensiert wurde der Strafkläger 3, da er im Rahmen des Vorverfahrens als Zeuge und in der erstinstanzlichen Hauptverhandlung als Auskunftsperson umfassend und unter Wahrung der Parteirechte befragt worden und in oberer Instanz keine erneute Befragung vorgesehen war. Überdies ist der Strafkläger 3 anwaltlich vertreten.

Im Rahmen der Berufungsverhandlung fanden am 30.10.2019 das Beweisergänzungsverfahren sowie die beiden Plädoyers der Verteidiger wie geplant statt (pag. 33 164 ff.). Am Morgen des 31.10.2019 wurde die Kammer darüber in Kenntnis gesetzt, dass Rechtsanwalt D._____ am Vorabend notfallmässig hatte hospitalisiert werden müssen und sich weiterhin in Spital befand (pag. 33 274). Deshalb beschloss die Kammer am 31.10.2019, die Verhandlung erst am Nachmittag mit den Plädoyers der Staatsanwaltschaft und der Strafkläger weiterzuführen, wobei Rechtsanwalt D._____ – wie er es zuvor gegenüber dem Vorsitzenden bereits als Möglichkeit angesprochen hatte, da er erst zu 80% arbeitsfähig sei (vgl. pag. 33 193) – durch seinen ebenfalls mit dem Fall vertrauten Kanzleikollegen Rechtsanwalt BC._____ substituiert werden sollte (pag. 33 195 f.). Die Verhandlung wurde entsprechend am Nachmittag mit den beiden Plädoyers weitergeführt (pag. 33 196 ff.). Während Fürsprecher B._____ anschliessend auf eine Replik verzichtete, behielt sich Rechtsanwalt BC._____ das Replikrecht vor, weil er noch keine Gelegenheit hatte, mit Rechtsanwalt D._____ zu sprechen. Infolgedessen wurde, in Absprache mit den Parteien, der Termin für eine allfällige Replik und die Gelegenheit der Beschuldigten zum letzten Wort auf den 07.11.2019 gesetzt und die ursprünglich für diesen Tag vorgesehene mündliche Urteilseröffnung auf den 14.11.2019 verschoben (pag. 33 211). Mit Schreiben je vom 06.11.2019 teilte Rechtsanwalt BC._____ der Kammer mit, dass er auf eine Replik sowie der Beschuldigte 2 auf das letzte Wort verzichte (pag. 33 287) und erklärte auch Fürsprecher B._____ namens des Beschuldigten 1 den Verzicht auf das letzte Wort (pag. 33 289). Mit schriftlich eröffnetem Beschluss vom 07.11.2019 erklärte die Kammer die Parteiverhandlung als geschlossen (pag. 33 291 ff.). Nach der geheimen Urteilsberatung fand am 14.11.2019 wie geplant die mündliche Urteilseröffnung statt (pag. 33 213).

2. Anträge der Parteien

Für den Beschuldigten 1 stellte Fürsprecher B._____ anlässlich seines Parteivortrags in der Berufungsverhandlung folgende Anträge (pag. 33 193 und 32 222; Hervorhebungen im Original):

I.

A._____

[sei] **frei zu sprechen**

Vom Vorwurf des **gewerbsmässigen Betrugs**, angeblich begangen

1. z. N. der F._____ gemäss lit. A Ziff. 1.1. bis 1.13. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016;
2. z. N. der H._____ AG gemäss lit. A Ziff. 2.1. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016;
3. z. N. der Miteigentümergeinschaft K._____ Zürich gemäss lit. A Ziff. 1 der Anklageschrift vom 23. Dezember 2016;

unter **Ausrichtung einer Entschädigung** für die angemessene Verteidigung sowie unter **Auferlegung der Verfahrenskosten** an den Staat.

II.

1. Es seien die notwendigen Verfügungen zu erlassen.
2. Es sei das Honorar der amtlichen Verteidigung gerichtlich festzusetzen.

Rechtsanwalt D. _____ beantragte für den Beschuldigten 2 Folgendes (pag. 33 194 und 33 254 f.; Hervorhebungen im Original):

1. Es sei das vorinstanzliche Urteil vom 29. März 2017 in folgenden Punkten aufzuheben:
 - Ziffer III., letzter Absatz, betreffend Verfahrenskosten und Entschädigung;
 - die gesamte Ziffer IV. (d.h. Schuldspruch betreffend die Liegenschaftsgeschäfte gemäss Ziff. 1 – 13. sowie Strafmass / Kostenaufgabe / Ersatzforderung / Entschädigung gemäss Ziffern 1. – 4.); aufzuheben sei zudem die in Ziffer II.2. sowie 4. angeordnete Solidarhaftung des Beschuldigten mit dem Mitbeschuldigten A. _____ betreffend Verfahrenskosten und Entschädigung;
 - Ziffer V.2., letzter Absatz, betreffend Rückzahlungspflicht der ausgerichteten amtlichen Entschädigung und Erstattung der Differenz zum vollen Honorar sowie Ziffer V.3.
 - Ziffer VII. 1., 3., 4. und 5.
2. Es sei der Beschuldigte vom Vorwurf des gewerbsmässigen Betruges im Sinne von Art. 146 Abs. 1 und 2 StGB (Ziff. I. B.1.1 – 13. der Anklageschrift vom 20. Juli 2016) vollumfänglich freizusprechen.
3. Die Verfahrenskosten sowie die Kosten der amtlichen und erbetenen Verteidigung für das erstinstanzliche Verfahren seien vollumfänglich auf die Staatskasse zu nehmen.
4. Es sei das Entschädigungsbegehren der Privatkülerschaft abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.
5. Es seien die mit vorinstanzlicher Verfügung vom 29. März 2017 aufrechterhaltenen Konto- und Grundbuchsperrern umgehend aufzuheben.
6. Die Verfahrenskosten sowie die Kosten der amtlichen Verteidigung für das zweitinstanzliche Verfahren seien vollumfänglich auf die Staatskasse zu nehmen.
7. Gegenteilige Anträge, mithin die Berufungen der Staatsanwaltschaft sowie der Privatkülerschaft seien abzuweisen.

Für die Generalstaatsanwaltschaft stellte Staatsanwalt E. _____ folgende Anträge (pag. 33 204 und 33 280 ff.; Hervorhebungen im Original):

A. A. _____

sei **schuldig** zu erklären

1. des **gewerbsmässigen Betruges**, begangen in Mittäterschaft mit C. _____,
 - z.N. der Personalvorsorgestiftung F. _____ gemäss Anklage vom 20. Juli 2016, lit. A. Ziff. 1.1 bis 1.13;
 - z.N. der H. _____ AG gemäss Anklage vom 20. Juli 2016, lit. A. Ziff. 2.1;
 - z.N. der Miteigentümergeinschaft K. _____ gemäss Anklage vom 23. Dezember 2016 lit. A. Ziff. 1 (W 16 211)
2. und er sei in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen

zu verurteilen:

- 2.1. zu einer **Freiheitsstrafe von 6 Jahren**;
- 2.2. zur Bezahlung der **anteilmässigen Verfahrenskosten vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz**, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Art. 426 Abs. 1 StPO, Art. 418 Abs. 2 StPO).

B. C. _____

sei **schuldig** zu erklären

1. des **gewerbsmässigen Betruges**, begangen in Mittäterschaft mit A. _____,
 - z.N. der Personalvorsorgestiftung F. _____ gemäss Anklage vom 20. Juli 2016 [...], lit. B. Ziff. 1.1 bis 1.13;
 - z.N. der H. _____ AG gemäss Anklage vom 20. Juli 2016, lit. B. Ziff. 2.1;
 - z.N. der Miteigentümergeinschaft K. _____ gemäss Anklage vom 23. Dezember 2016 lit. B. Ziff. 1 (W 16 211)
2. des **mehrfachen, versuchten Betruges** und der **mehrfachen Urkundenfälschung**, begangen gemäss Anklage vom 23. Dezember 2016 (W 13 17)
3. und er sei in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen

zu verurteilen:

- 3.1. zu einer **Freiheitsstrafe von 6 Jahren und 4 Monaten**;
- 3.2. zur Bezahlung der **anteilmässigen Verfahrenskosten vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz**, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (Art. 426 Abs. 1 StPO, Art. 418 Abs. 2 StPO).

C. Verfügungen

Im Weiteren sei **zu verfügen**:

1. Es seien sämtliche anlässlich den durchgeführten Hausdurchsuchungen beschlagnahmten und sich noch bei den Akten befindlichen Unterlagen bei den Akten zu belassen.
2. Die beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte (gem. Anklage II., Weitere Angaben) seien – soweit sie durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen – einzuziehen und der Verwertungserlös – soweit sie den Geschädigten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden können – an die Geschädigten zu restituieren.
3. Es sei eine Ersatzforderung des Kantons Bern gegenüber den Beschuldigten für nicht mehr vorhandene Vermögenswerte, die der Einziehung unterlagen, festzusetzen (Art. 71 StGB).
4. Die bestehenden Konti- und Grundstückssperren seien im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung aufrechtzuerhalten.
5. Die nach der Einziehung und/oder Restitution verbleibenden beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte seien primär zur Kostendeckung (Verfahrenskosten und Entschädigungen, Geldstrafen und Bussen) zu verwenden (Art. 268, Art. 442 StPO), sekundär zur Begleichung der Ersatzforderung.
6. Die Honorare der amtlichen Verteidiger seien gerichtlich zu bestimmen (Art. 135 StPO).

Rechtsanwalt BB._____ bestätigte in der Berufungsverhandlung namens und im Auftrag der Strafkäger die in der Berufungserklärung gestellten Anträge (pag. 33 211), die wie folgt lauten (pag. 32 912 ff.; Hervorhebungen im Original):

1. **A._____** sei **schuldig** zu erklären:

des **gewerbsmässigen Betruges**, begangen gemeinsam mit C._____ in der Zeit von März 2007 bis Juli 2012, in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen und eventuell anderswo, z.N.:

- der Personalvorsorgestiftung F._____,
- der H._____AG (beide gemäss Anklage vom 20.07.2016) und
- der Miteigentümergeinschaft K._____ (gemäss Anklage vom 23.12.2016)

im Deliktsbetrag von insgesamt CHF 12'490'462.00;

und in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen **zu verurteilen:**

- zu einer angemessenen Freiheitsstrafe;
- zur Bezahlung der anteilmässigen Verfahrenskosten vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag;
- zur Leistung einer Ersatzforderung in Höhe des Deliktsbetrages, abzüglich des Wertes der an die Privatkägerschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes direkt auszuhändigenden Gegenstände und Vermögenswerte;
- zum anteilmässigen Ersatz der Parteikosten im Strafpunkt an die Privatkägerschaft vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz gemäss separat einzureichender Kostennote, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag.

2. **C._____** sei **schuldig** zu erklären:

des **gewerbsmässigen Betruges**, begangen gemeinsam mit A._____ in der Zeit von März 2007 bis Juli 2012, in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen und eventuell anderswo, z.N.:

- der Personalvorsorgestiftung F._____,
- der H._____AG (beide gemäss Anklage vom 20.07.2016) und
- der Miteigentümergeinschaft K._____ (gemäss Anklage vom 23.12.2016)

im Deliktsbetrag von insgesamt CHF 12'490'462.00;

und in Anwendung der einschlägigen Bestimmungen **zu verurteilen:**

- zu einer angemessenen Freiheitsstrafe;
- zur Bezahlung der anteilmässigen Verfahrenskosten vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz, unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag;
- zur Leistung einer Ersatzforderung in Höhe des Deliktsbetrages, abzüglich des Wertes der an die Privatkägerschaft zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes direkt auszuhändigenden Gegenstände und Vermögenswerte;
- zum anteilmässigen Ersatz der Parteikosten im Strafpunkt an die Privatkägerschaft vor erster Instanz wie auch vor oberer Instanz gemäss separat einzureichender Kostennote, unter solidarischer Haftung für den gesamten Betrag.

Im Weiteren sei zu verfügen:

1. Die beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte (gem. Anklage vom 20.07.2016, II: Weitere Angaben) seien – soweit sie durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen – einzuziehen und der Verwertungserlös – soweit sie den Ge-

schädigten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ausgehändigt werden können – an die Geschädigten zu restituieren.

2. Die nach der Restitution verbleibenden beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte seien mit Beschlagnahme belegt zu lassen. Die Sicherung zur Durchsetzung der Ersatzforderungen sei aufrechtzuerhalten, bis das Verfahren nach Art. 73 Abs. 3 StGB (nachträgliche Verwendung zugunsten des Geschädigten) durchgeführt ist, eventualiter mindestens bis ein Jahr nach Eintritt der Rechtskraft der Urteile aus den hängigen Zivilverfahren (CIV 16 3758 [Regionalgericht Bern-Mittelland], HG 16 103 [Handelsgericht Bern]) und dem sozialversicherungsrechtlichen Klageverfahren (200.2013.1145 [Verwaltungsgericht des Kantons Bern]).

VI. Verfahrensgegenstand und Kognition der Kammer

Angesichts der Berufungen durch die beiden Beschuldigten, die Generalstaatsanwaltschaft und die Strafkammer hat die Kammer das vorinstanzliche Urteil gesamthaft zu überprüfen. Ihr kommt dabei in Anwendung von Art. 398 Abs. 3 StPO volle Kognition zu. Das Verschlechterungsverbot gemäss Art. 391 Abs. 2 StPO gelangt bei dieser Konstellation nicht zur Anwendung, sodass das Urteil auch zum Nachteil der Beschuldigten abgeändert werden kann.

C. SACHVERHALT UND BEWEISWÜRDIGUNG

I. Allgemeine Grundlagen der Beweiswürdigung

Die Vorinstanz hat die allgemeinen Grundlagen und Grundsätze der Beweiswürdigung, insbesondere zum Grundsatz der freien richterlichen Beweiswürdigung gemäss Art. 10 Abs. 2 StPO sowie der Tragweite des Grundsatzes «in dubio pro reo» in den Ausprägungen als Beweislast- und Beweiswürdigungsregel, zutreffend festgehalten (pag. WSG 19 105 f.). Darauf kann verwiesen werden.

Wie bereits die Vorinstanz hervorgehoben hat, ist auch ein Indizienbeweis möglich und dem direkten Beweis gleichwertig. Dabei wird aus bestimmten Tatsachen, die nicht unmittelbar rechtserheblich, aber bewiesen sind (Indizien), auf die zu beweisende, unmittelbar rechtserhebliche Tatsache geschlossen. Indizien sind sogar unentbehrlich zur Aufdeckung innerer Tatsachen wie des Vorsatzes. Eine Mehrzahl von Indizien, welche für sich allein betrachtet nur mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit auf eine bestimmte Tatsache oder Täterschaft hindeuten und insofern Zweifel offen lassen, können in ihrer Gesamtheit ein Bild erzeugen, das bei objektiver Betrachtung keine Zweifel bestehen lässt, dass sich der Sachverhalt so verwirklicht hat (Urteile 6B_1053/2018 vom 16.02.2019 E. 1.2; 6B_824/2016 vom 10.04.2017 E. 12.1 mit Hinweisen, nicht publ. in BGE 143 IV 214). Der Indizienprozess als solcher verletzt weder die Unschuldsvermutung noch die aus ihr abgeleiteten Teilrechte. Der Grundsatz «in dubio pro reo» findet auf das einzelne Indiz keine Anwendung (Urteil des Bundesgerichts 6B_1047/2017 vom 17.11.2017 E. 2.2 mit Hinweisen). Zum Tragen kommt die In-dubio-Regel erst bei der Beurteilung des Resultats der Beweisauswertung, das heisst beim auf die freie Beweiswürdigung der Beweismittel folgenden Schritt vom Beweisergebnis zur Feststellung derjenigen Tatsachen, aus denen

sich das Tatsachenfundament eines Schuldspruchs zusammensetzt (BGE 144 IV 345 E. 2.2.3.2 S. 351 mit Hinweisen).

II. Zu den Beschuldigten

1. A. _____

Gestützt auf die Aussagen von A. _____ zu seiner Person am 04.03.2015 gegenüber der Staatsanwaltschaft (pag. 08 01 001 ff.) und an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 20.03.2017 (pag. WSG 28 076) hat die Vorinstanz zutreffend Folgendes zu seinen persönlichen Verhältnissen festgehalten (pag. WSG 29 026 f.):

A. _____ wurde am _____ geboren. Am 04.03.2015 sagte der Beschuldigte gegenüber der Staatsanwaltschaft aus, er sei in AO. _____ aufgewachsen, habe ursprünglich eine kaufmännische Lehre gemacht und Berufs- und Sprachaufenthalte in der Romandie und im Tessin absolviert. Danach habe er die Fachhochschule für Betriebsökonomie in Luzern gemacht. Nach dieser Ausbildung sei er zuerst als Sekretär beim BI. _____ (Behörde) tätig gewesen. Mit ____ Jahren sei er zur BD. _____-Gruppe gekommen und dort über 35 Jahre geblieben. Eingestellt worden sei er damals als Personalfachmann und habe dann eine Weiterbildung beim Institut für angewandte Psychologie in Zürich gemacht. Er sei Personalleiter geworden, dann Prokurist, dann Vize-Direktor der BD. _____ AG und dann Direktor. Er sei in die Konzernleitung gekommen, seine Hauptaufgabe sei die des Personalverantwortlichen gewesen. Er habe dann die Vermietung des K. _____ (Gewerbeliegenschaft) übernommen und sei auch Geschäftsführer der Personalfürsorgestiftung geworden (pag. 8 1 001 f.). Heute sei er „leider“ pensioniert. Er habe alles ganz anders geplant gehabt (pag. 8 1 002 und pag. WSG 28 077). Auf die Frage, wie er sich momentan beschäftigte, erläuterte der Beschuldigte an der Hauptverhandlung, heute lese er mehr als er dies während seiner beruflichen Tätigkeit gekonnt habe. Zudem sei die Auseinandersetzung mit dem Verfahren, insbesondere mit dem Zivilverfahren, eine wichtige Aufgabe für ihn gewesen, die ihn natürlich beschäftigt habe (pag. WSG 28 077).

Zu seinen familiären Verhältnissen führte der Beschuldigte aus, er sei verheiratet und habe zwei Töchter, die eine sei _____ und habe sich als _____ weitergebildet, die andere sei _____ und arbeite im BJ. _____ (pag. 8 1 002). Aus den Steuerunterlagen geht hervor, dass seine Tochter BK. _____ Jahrgang _____, die Tochter BL. _____ Jahrgang _____ hat (pag. 3 20 015). Das Verhältnis zu seinen Töchtern sei sehr gut (pag. WSG 28 077).

Zu seinem Gesundheitszustand führte der Beschuldigte am 04.03.2015 aus, er habe eine schwere Zeit gehabt. Er habe Mühe damit, dass seine menschliche Integrität mit Lügen angegriffen werde. *„Ich habe eine begleitende Unterstützung gebraucht. Bereits vor der Anzeige wurde ich in die Medien gebracht und das sind traumatische Erlebnisse. Aber ich habe eine Familie und Freunde, die mich unterstützen und bin ausserhalb des psychischen Bereichs gesund. (...). Ich war bei einem Psychiater und musste Medikamente einnehmen. Heute bin ich nicht mehr in Behandlung.“* (pag. 8 1 002). An der Hauptverhandlung vom 20.03.2017 erklärte er dann, es gehe ihm gut (pag. WSG 28 078).

Zu seinen finanziellen Verhältnissen hielt er am 04.03.2015 fest, ihr Einkommen [dasjenige von ihm und seiner Frau] sei ausschliesslich die AHV, es gebe keine verdeckten Vermögenswerte. Zum AHV-Einkommen kämen rund CHF 1'000.00 des BVG seiner Ehefrau dazu. Diese Angaben stimmen mit dem Leistungsausweis der Ausgleichskasse des Kantons Bern (pag. WSG 19 003 f.) und einer Bestätigung der Anspruchsberechtigung der AN. _____ AG (Versicherung) überein (pag. WSG 19 005). In der Folge war der Beschuldigte nicht bereit, der Staatsanwältin zu sagen, welches Auto er aktuell fahre. Es gehe die Staatsanwältin auch nichts an,

ob seine Frau ein Auto habe. „Ich habe Mühe, mit Ihnen zu kommunizieren. Vielleicht haben wir Unterstützung von unseren Töchtern und Freunden.“ (pag. 8 1 002 f.). An der Hauptverhandlung vom 20.03.2017 ergänzte er, seine finanziellen Verhältnisse seien ganz schlecht. Von der BD. _____-Gruppe besitze er keine Aktien mehr, habe aber Guthaben. Aus dem Verkauf des K. _____ Zürich, bei dem er zwei Miteigentumsanteile gehabt habe, sei ihm der Erlös nicht ausbezahlt worden. Dies sei in einer Vereinbarung zwischen Fürsprecher B. _____ und Rechtsanwalt J. _____ so vereinbart worden. Zudem habe er noch ein Kontoguthaben bei der H. _____ AG, das auch nicht ausbezahlt worden sei. Gesperrt seien diesbezüglich zwischen CHF 300'000.00 bis CHF 400'000.00 (pag. WSG 28 077). Die finanziellen Verhältnisse von A. _____ bzw. die Freigabe von gesperrten Geldern waren Gegenstand in verschiedenen Beschwerdeverfahren. Zuletzt wurde A. _____ gestützt auf einen Entscheid der Beschwerdekammer des Obergerichts mit Verfügung vom 14.02.2017 des Kantonalen Wirtschaftsstrafgerichts etwas über CHF 20'000.00 an gesperrten Geldern zur Bestreitung seines Lebensunterhalts freigegeben (pag. WSG 21 150 ff., [...]). A. _____ weist keine Betreibungen auf (pag. WSG 19 006) und ist auch nicht vorbestraft (pag. WSG 19 001/1).

Nach wie vor sind gegen den A. _____ keine Vorstrafen oder weitere Strafverfahren verzeichnet (Strafregisterauszug vom 07.10.2019, pag. 33 144). Seine Angaben zur Ausbildung, dem beruflichen Werdegang, den Familienverhältnissen und seiner gesundheitlichen Situation stimmen mit den Angaben im oberinstanzlich eingeholten Leumundsbericht vom 08.10.2019 (pag. 33 149 ff.) überein. Darin ist in Bezug auf die Familienverhältnisse erwähnt, dass er seit ca. ____ Jahren einen Enkel hat und auch seine jüngere Tochter schwanger ist. Angesprochen auf die ebenfalls im Bericht erwähnten Depressionen gab A. _____ in der Berufungsverhandlung an, Medikamente zu nehmen, um psychisch stabil zu bleiben. Damit und mit der Unterstützung seiner Familie halte er sich gut aufrecht (pag. 33 168, Z. 28 f.).

Zu den finanziellen Verhältnissen ist schliesslich noch zu erwähnen, dass A. _____ auch während des Berufungsverfahrens auf seine Gesuche hin wiederholt beschlagnahmte Mittel für die Bestreitung seines Lebensunterhalts und die Begleichung der Hypothekarzinsforderungen der beschlagnahmten Liegenschaften freigegeben wurden (B.IV.2 oben).

2. C. _____

Zu C. _____ legte die Vorinstanz – unter Bezugnahme auf seine Aussagen zur Person gegenüber der Staatsanwaltschaft am 03.04.2014 (pag. 07 001 001 ff.) und an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung am 21.03.2017 (pag. WSG 28 163 ff.) – kurz und zutreffend dar, wie sich seine persönlichen Verhältnisse präsentieren:

C. _____ wurde am ____ geboren. Am 04.03.2015 sagte er gegenüber der Staatsanwaltschaft aus, er sei in BM. _____ ohne Geschwister aufgewachsen, sein Vater sei _____, seine Mutter _____ gewesen. Er habe eine Handelsschule als Kaufmann gemacht, dann Hochbauzeichner gelernt und das Abendtechnikum angefangen. Er sei als Hochbauzeichner-Bauführer bei BN. _____ angestellt gewesen, habe dann als Bauführer zur BO. _____ AG gewechselt. Als deren Filiale in AC. _____ (Ortschaft) geschlossen worden sei, habe er zum Baugeschäft BP. _____ gewechselt, wo er als Liegenschaftsverwalter eingetreten sei. Danach habe er „mit der Werbung“ gemacht und die BQ. _____ AG gegründet, dies ca. _____. „Nach dem Aufbau habe ich dieses Unternehmen meiner Frau zum Weiterfahren übergeben. Dann haben wir selbständig Einfamilienhäuser gebaut und verkauft als BR. _____ AG.“ Anschliessend hätten sie die AT. _____ AG gegründet, wobei das Kerngeschäft darin bestanden habe, Einfamilienhäuser mit eigenen Leuten zu bauen. Als sie die Möglichkeit gehabt hätten, hätten sie Mehrfamilienhäuser erworben, selbst saniert und anschlies-

send selbst behalten oder verkauft. Heute hätten sie wegen des Strafverfahrens alles verloren und hätten nicht mehr die Möglichkeit, gross zu existieren. Die ganze Geschichte habe sie in den Ruin gebracht (pag. 7 1 001 f.). Er sei immer noch Geschäftsführer der AT. _____ AG und sei mit dem Abwehren von Gläubigern beschäftigt und zum Teil könnten sie mit den verbliebenen drei bis vier Angestellten noch Wohnungen renovieren (pag. 7 1 003).

An der Hauptverhandlung hielt er zu seinen beruflichen Tätigkeiten ergänzend fest, auch heute mit ____ Jahren helfe er im Geschäft weiterhin mit. Er betätige sich überall dort, wo es brenne, er arbeite ca. 50%. Er sei Aktionär von allen Firmen, die zur BS. _____-Gruppe gehörten. Bei der AT. _____ AG hätten er und sein Sohn einen Aktienanteil von je 50%. Sein Sohn arbeite zu 100% für die BS. _____-Gruppe (pag. WSG 28 163 f.). Auf entsprechende Frage hielt er fest, in seiner Freizeit beschäftige er sich sehr viel mit der Anklage, die zu Unrecht erhoben worden sei. Ansonsten fahre er gerne Ski, schwimme und reise sehr gerne (pag. WSG 28 164 f.).

Zu seinen familiären Verhältnissen führte er aus, er sei verheiratet und habe zwei Kinder, die Tochter BT. _____ sei _____ und der Sohn BU. _____ sei Kaufmann (pag. 7 1 002). Zu seiner Tochter habe er ein sehr gutes Verhältnis (pag. WSG 28 164).

Gesundheitlich gehe es ihm sehr schlecht, es sei psychisch eine Katastrophe. Er habe sich aber nicht in ärztliche Behandlung begeben (pag. 7 1 002 f.). An der Hauptverhandlung bestätigte er, dass es ihm nicht gut gehe, er sei psychisch angeschlagen. Sie seien immer unter Druck um überleben zu können, dass sei das, was Rechtsanwalt J. _____ gewollt habe. Er wolle, dass ihnen das Geld ausgehe und sie nicht weiter prozessieren könnten. Er sei nicht ein Intellektueller, der so schön sprechen könne wie Herr A. _____. Er sei der Baumann, der nach draussen gehe und die Sachen selber in die Hand nehme (pag. WSG 28 165).

Zu seinen finanziellen Verhältnissen hielt er fest, er verdiene pro Monat gar nichts, sie lebten von den gesperrten Liegenschaften, die er aus der Erbschaft seines Vaters gekauft habe. Er habe von seinem Vater ein Einfamilienhaus in BM. _____ geerbt, aus dessen Verkauf er ca. CHF 550'000.00 gelöst habe, zudem habe er noch Bargeld von ca. CHF 800'000.00 erhalten. Mit dieser Erbschaft habe er zwei Mehrfamilienhäuser gekauft, eines in Steffisburg und eines in Bern. Aus diesen Zinsen beglichen sie die Geschäftslöhne und ihren Lebensunterhalt (pag. 7 1 001 ff.). An der Hauptverhandlung bestätigte er, dass seine finanzielle Lage katastrophal sei und hielt ergänzend fest, der Grund sei vor allem, dass ihnen die Liegenschaften gesperrt worden seien. Er bitte das Gericht sehr, sich das genau anzusehen und die Sperrung zu lockern, denn sie befänden sich in einer katastrophalen Lage. Sie seien bei den Banken in Misskredit gekommen. Wenn sie nicht Leute gehabt hätten, die ihnen geholfen hätten, dann gäbe es sie schon lange nicht mehr. Es sei ihm ein Anliegen, dass man ihnen zumindest die Liegenschaften wieder freigebe, damit sie ihrer Tätigkeit wieder so wie früher nachgehen könnten. Die BS. _____-Gruppe sei sein Lebenswerk und dies sehe er in Gefahr. Sie hätten sicher 150 Einfamilienhäuser gebaut und im Minimum 300 Wohnungen saniert. Das heisse, sie seien nicht so Grünschnäbel, wie es die Gegenpartei darstelle (pag. WSG 28 164). Zu den aktuellen persönlichen Verhältnissen liess die Verteidigung von C. _____ dem Gericht keine aussagekräftigen Unterlagen zukommen und den Akten lassen sich keine Angaben entnehmen. C. _____ weist keine Betreibungen auf (pag. WSG 20 004). Dagegen ist er vorbestraft: So wurde er am 21.01.2016 durch das Obergericht wegen Verstössen gegen Art. 90 Abs. 1 und Art. 90 Abs. 2 Strassenverkehrsgesetz (SVG) zu einer Geldstrafe von 15 Tagessätzen à CHF 240.00, bedingt auf zwei Jahre und einer Busse von CHF 1'380.00 verurteilt (pag. WSG 20 002).

Gemäss dem oberinstanzlich eingeholten Strafregistrauszug (vom 07.10.2019, pag. 33 145) ist beim Regionalgericht Berner Jura-Seeland ein Strafverfahren hängig wegen Führens eines Motorfahrzeugs trotz Verweigerung, Entzug oder Aberkennung des Aus-

weises. Dem ebenfalls oberinstanzlich eingeholten Leumundsbericht vom 24.09.2019 (pag. 33 137 f.) kann entnommen werden, dass C._____ nach wie vor ein gutes Verhältnis zu seinen beiden Kindern hat und seine Tochter im Jahr ____ ein Enkelkind zur Welt gebracht hat. Mit seiner Ehefrau sei er aber momentan in Diskussionen um eine Trennung. In der Berufungsverhandlung gab C._____ an, aus der gemeinsamen Wohnung in AU._____ ausgezogen zu sein und jetzt am Zweitwohnsitz in Biel zu wohnen (pag. 33 180, Z. 28 ff.). Im Betreibungsregisterauszug vom 17.09.2019 ist eine Betreuung seiner Ehefrau BV._____ in der Höhe von CHF 25'000.00 verzeichnet, wogegen am 12.04.2019 Rechtsvorschlag erhoben wurde (pag. 33 142/1). Angesprochen darauf bestätigte C._____, dass es dabei um Unterhaltsbeiträge gehe, man sei aber dort noch nicht weitergekommen (pag. 33 180, Z. 36).

III. Ziff. I.A./B.1 der Hauptanklage (W 10 113)

1. Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz

In Ziff. I.A./B.1 der Anklageschrift vom 20.07.2016 (pag. WSG 18 001 ff. bzw. 18 017 ff.) wird den Beschuldigten gewerbsmässiger Betrug, begangen in der Zeit von März 2007 bis Juli 2012 zur Last gelegt. A._____, der ehemalige Geschäftsführer der F._____, soll mit seinem Freund C._____, Verwaltungsrat und Geschäftsführer der AT._____ AG, insgesamt dreizehn Liegenschaftsgeschäfte über total fünfzehn Liegenschaften zum Nachteil der F._____ abgeschlossen haben. Für den detaillierten Anklagesachverhalt wird auf die Anklageschrift verwiesen.

Kurz zusammengefasst wird den Beschuldigten vorgeworfen, A._____ habe dem Anlageausschuss der F._____ unter anderem unter Vorlage rudimentärer Baubeschriebe und «Renditeberechnungen nach Sanierung» vorgespiegelt, die Kaufgeschäfte lägen im ausschliesslichen Interesse der F._____ und somit, sinngemäss und konkludent, die Kaufpreise entsprächen den tatsächlichen Verkehrswerten. Dabei habe er das von den anderen Mitgliedern des Anlageausschusses in ihn gesetzte grosse Vertrauen ausgenutzt, die persönliche Freundschaft zu C._____ verschwiegen und als Massnahme zur Verhinderung der Überprüfung der Kaufgeschäfte zusätzlich den Architekten BW._____ zur Berichterstattung beigezogen, welcher den Eindruck erweckt habe, die Liegenschaftsgeschäfte würden in geordneten Bahnen verlaufen. Gleichzeitig hätten die Beschuldigten ungerechtfertigte geldwerte Vorteile erlangt, die gegenüber der F._____ verheimlicht worden seien, wobei A._____ jährlich in einer «Loyalitätserklärung» gegenüber der F._____ erklärt habe, keine geldwerte Zuwendungen erhalten zu haben. A._____ habe von der AT._____ AG bzw. von C._____ CHF 3,1 Mio. bar als «Vermittlungsprovision» und auch beim Kauf einer privaten Ferienliegenschaft in Magadino von C._____ bzw. der AT._____ AG ungerechtfertigte geldwerte Vorteile erhalten. C._____ bzw. die AT._____ AG habe in der Zeit von 2007 bis 2012 mit diesen Liegenschaftsgeschäften einen Gewinn von CHF 8'160'503.00 erzielt. Im Irrtum über den tatsächlichen Verkehrswert der zu erwerbenden Liegenschaften hätten die Mitglieder des Anlageausschusses die Grundstückskäufe genehmigt und seien die Kaufpreiszahlungen erfolgt, wodurch sich die F._____ im Umfang der übersetzten Kaufpreise von total CHF 10'919'000.00 am Vermögen geschädigt habe. Die Beschuldigten seien wissentlich,

willentlich, mit Bereicherungsabsicht und nach Massgabe eines Gewerbes vorgegangen. C._____ sei jeweils über A._____ mit Verkaufsobjekten, mehrheitlich sanierungsbedürftige ältere Liegenschaften, an die F._____ herangetreten; das Vorgehen innerhalb der F._____ sei weitgehend von A._____ bestimmt gewesen, was dem gemeinsamen Plan entsprochen habe. Ohne weitere Vertrags- oder Angebotsverhandlungen sei der Vertrag zu übersetzten Kaufpreisen abgeschlossen worden. Im Anschluss seien von A._____ namens der F._____ der AT._____ AG konkurrenzlos und zu nicht dem Markt entsprechenden Werkpreisen Aufträge zugesprochen worden, die C._____ teilweise an wenig qualifizierte Subunternehmer weitergegeben habe.

Die Vorinstanz setzte sich in einem ersten Schritt eingehend mit den allgemeinen Beweisfragen, insbesondere mit den Rollen der Beschuldigten, den Liegenschaftsgeschäften im Allgemeinen und den Geldflüssen untereinander, auseinander (pag. WSG 29 030 ff.). Danach nahm sie die einzelnen Liegenschaftsgeschäfte unter die Lupe und legte für jedes Geschäft insbesondere anhand der Verkehrswertgutachten detailliert dar, ob und in welchem Umfang der von der F._____ bezahlte Kaufpreis übersetzt war (pag. WSG 29 140 ff.). Die Vorinstanz sah den Anklagesachverhalt vom wesentlichen Ablauf her als erstellt. Sie bejahte insbesondere das grosse Vertrauensverhältnis der anderen Mitglieder des Anlageausschusses in A._____ sowie die versteckten geldwerten Vorteile in Millionenhöhe unter den Beschuldigten. Weiter kam sie zum Schluss, dass die für den Kaufentscheid zentralen «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» nicht seriös erarbeitet worden seien, – mit einer Ausnahme – unrealistisch gewesen seien, teilweise sogar reine Fanzieszahlen dargestellt hätten und die F._____ für jedes Geschäft, teils massiv, zu hohe Kaufpreise bezahlt habe. Die Berichte von BW._____ seien zwar nur wenig relevant gewesen, durch seinen Beizug seien aber die anderen Ausschussmitglieder von weiteren kritischen Nachfragen abgehalten worden. In verschiedenen Punkten wich die Vorinstanz aber von den Darstellungen in der Anklageschrift ab. Dass die Beschuldigten absichtlich rudimentäre Baubeschriebe verwendet hätten, verwarf sie z.B. ebenso wie den Vorwurf der konkurrenzlosen Auftragsvergabe an die AT._____ AG und deren Weitergabe an (angeblich teils wenig qualifizierte) Subunternehmen. Da die Vorinstanz – anders als der Darstellung in der Anklageschrift zugrunde gelegt – bei der Frage, in welchem Umfang die vereinbarten Kaufpreise übersetzt gewesen seien, auch weitere vertragliche Leistungen der AT._____ AG berücksichtigte (Verzinsung der Anzahlung und Leistungen aus Mietzinsgarantie), ging sie auch von einem markant tieferen Deliktsbetrag bzw. Schaden von insgesamt rund CHF 4,59 Mio. aus, wobei sich dieser, wären die Geschäfte abgewickelt worden, gemäss den Ausführungen der Vorinstanz noch um rund CHF 1 Mio. erhöht hätte.

2. Vorbemerkungen

Die vorinstanzlichen Erwägungen zum Sachverhalt und zur Beweiswürdigung betreffend diesen Anklagepunkt nehmen mit fast 200 Seiten den grössten Teil der Urteilsbegründung ein. Der Umfang ist zum einen Folge davon, dass es eine Vielzahl von Aktenstücken und Aussagen zu berücksichtigen und würdigen galt. Dies hat die Vorinstanz, wie aus ihren gründlichen und umfassenden Erwägungen zum anderen hervorgeht, sehr detailliert und sorgfältig gemacht und sich, unter Auseinandersetzung mit den verschiedenen Parteistandpunkten, ein differenziertes Bild der Vorgänge verschafft. Sie hat dabei die richtigen Beweisfragen gestellt, den Urteilsaufbau entsprechend gegliedert und, das kann an dieser

Stelle vorweggenommen werden, die Beweisfragen nach Überzeugung der Kammer auch weitgehend richtig beantwortet und begründet. Die Kammer orientiert sich deshalb im Aufbau und in wesentlichen Teilen auch inhaltlich eng an den vorinstanzlichen Erwägungen. Insofern kann zu verschiedenen Fragen auf die Begründung der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. Art. 82 Abs. 4 StPO) bzw. diese wiedergegeben werden, sofern nötig, versehen mit punktuellen Ergänzungen oder Präzisierungen aufgrund von Überlegungen der Kammer und Vorbringen der Parteien im oberinstanzlichen Verfahren. Soweit die Kammer direkt in den zitierten vorinstanzlichen Erwägungen Hinweise (bspw. zu den konkreten Fundstellen der Beweismittel in den Akten) anbringt, erfolgen diese redaktionell gekennzeichnet kursiv in eckigen Klammern.

Dem Aufbau der vorinstanzlichen Urteilsbegründung folgend werden die nachfolgenden Erwägungen zu Sachverhalt und Beweiswürdigung in zwei Teilen gegliedert, wobei jeweils zu deren Beginn auf die massgebenden Beweismittel eingegangen wird. In einem allgemeinen Teil (Ziff. 3 unten) ist beweiswürdigend der Stellung der beiden Beschuldigten in den jeweiligen Firmen, ihrer Beziehung zueinander, den Geldflüsse und Transaktionen untereinander sowie Inhalt, Charakteristika, Ablauf und Folgen der abgeschlossenen Liegenschaftsgeschäfte auf den Grund zu gehen. Weiter wird die Rolle von BW. _____ untersucht und folgen beweiswürdigende Ausführungen zum Wissen und Wollen der Beschuldigten. Im zweiten Teil (Ziff. 4 unten) wird sodann konkret und im Einzelnen auf die anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäfte eingegangen, wobei beweiswürdigend schwergewichtig der Wert der Liegenschaften analysiert wird.

3. Allgemeine Beweisfragen

3.1. Beweismittel

3.1.1. Dokumente

Die Vorinstanz hat die für die Beurteilung der allgemeinen Beweisfragen massgebenden Aktenstücke thematisch und chronologisch gegliedert in die Strafanzeige der F. _____ vom 15.09.2010 (pag. WSG 29 030 f.), Handelsregistrauszüge und Reglemente (pag. WSG 29 032 f.), Sitzungsprotokolle und E-Mails zwischen den Anlageausschussmitgliedern (pag. WSG 29 033 ff.), den Bericht des Revisors der Staatsanwaltschaft (pag. WSG 29 036 ff.), den Kauf der Wohnung in Magadino durch A. _____ (pag. WSG 29 040 f.), die «rektifizierte» Buchhaltung der AT. _____ AG bzw. die Entdeckung des Geldflusses von CHF 3,1 Mio. an A. _____ (pag. WSG 29 041 ff.), die Liegenschaften Ostermundigen / Romont / Madiswil (pag. WSG 29 046 f.) sowie weitere Dokumente (pag. WSG 29 047 ff.) und Eingaben der Parteien (pag. WSG 29 049 ff.). Die übersichtliche vorinstanzliche Darstellung dieser vor allem objektiven Beweismittel ist vollständig und die entsprechenden Dokumente wurden inhaltlich zutreffend zusammengefasst wiedergegeben. Insbesondere hat die Vorinstanz die wesentlichen Feststellungen, die der Revisor der Staatsanwaltschaft, BX. _____, in seinem umfassenden Bericht vom 12.06.2013 (pag. 5 1 001 ff., nachfolgend: Revisorenbericht), namentlich zu den anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften, den Geldflüssen zwischen den Beschuldigten und den Bank- und Bargeldgeschäften von A. _____ gemacht hat, zutreffend zusammengefasst (pag. WSG 29 036 ff.). Der Revisorenbericht, der vor allem auf den anlässlich von Haus-

durchsuchungen beschlagnahmten Akten, insbesondere auf der Buchhaltung der AT._____AG basiert, wurde sehr sorgfältig erstellt und ist für die Beweiswürdigung von grosser Bedeutung.

Es kann vorliegend vollumfänglich auf die vorinstanzliche Darstellung und inhaltliche Umschreibung der objektiven Beweismittel und der weiteren Dokumente verwiesen werden. Die Beweis- bzw. Aktenlage ist für die Kammer grundsätzlich dieselbe wie vor der Vorinstanz. Auf die wenigen dazugekommenen Aktenstücke (z.B. die von Fürsprecher B._____ eingereichte Tabelle mit Vergleichszahlen) wird direkt noch in der Beweiswürdigung eingegangen.

3.1.2. Aussagen

3.1.2.1. Aussagen aus dem Vor- und erstinstanzlichen Hauptverfahren

Zur Beurteilung verschiedener Aspekte des Anklagesachverhalts sind zudem, als subjektive Beweismittel, die protokollierten Aussagen der Beschuldigten und diejenigen zahlreicher weiterer im Vorverfahren und vor der Vorinstanz befragter Beteiligten von Bedeutung:

- A._____ machte am 07.04.2011 (pag. 6 1 001 ff.), 19.06.2012 (pag. 6 1 050 ff.), 02.07.2012 (pag. 6 1 067 ff.), 11.03.2013 (pag. 6 1 102 ff.), 04.03.2015 (pag. 6 1 150 ff.) und 22.09.2016 (pag. C 05 001 015 ff.) befragt durch die Staatsanwaltschaft sowie am 20. und 21.03.2017 vor der Vorinstanz (pag. WSG 28 078 ff.) Aussagen zur Sache. Die Vorinstanz hat seine Aussagen, soweit relevant, auf pag. WSG 29 052 ff. zutreffend zusammengefasst.
- C._____ wurde ebenfalls am 07.04.2011 (pag. 6 1 300 ff.), 19.06.2012 (pag. 6 1 347 ff.), 02.07.2012 (pag. 6 1 361 ff.), 11.03.2013 (pag. 6 1 388) und 04.03.2015 (pag. 6 1 446 ff. [die auf dem Protokoll angegebene Jahreszahl 2014 ist offensichtlich falsch]) durch die Staatsanwaltschaft und am 21.03.2017 durch die Vorinstanz (pag. WSG 28 163 ff.) zu den Vorgängen befragt, wozu er zumeist auch Aussagen machte. Auch seine relevanten und wesentlichen Aussagen hat die Vorinstanz ausführlich und zutreffend wiedergegeben (pag. WSG 29 068 ff.).
- Von BW._____ liegen die Aussagen vor, die er am 28.11.2012 (pag. 6 2 001 ff., als Auskunftsperson), 18.09.2015 (pag. 15 8 187 ff., als Beschuldigter [das gegen ihn geführte Verfahren wegen Gehilfenschaft zu gewerbsmässigem Betrug und Urkundenfälschung wurde mit Verfügung vom 10.05.2016 eingestellt, vgl. pag. 15 08 0220 ff.]) gegenüber der Staatsanwaltschaft und am 20.03.2017 (pag. WSG 28 057 ff., als Auskunftsperson) gegenüber der Vorinstanz gemacht hat. Die wesentlichen Aussagen sind auf pag. WSG 29 081 ff. der vorinstanzlichen Urteilsbegründung enthalten.
- Insbesondere im Zusammenhang mit den Geldflüssen zwischen den Beschuldigten von Interesse sind die Aussagen aus den Zeugenbefragungen mit den Rechtsanwälten AY._____ am 23.08.2012 (pag. 6 3 001 ff.) und AX._____ am 23.08.2012 (pag. 6 3 100 ff.) und 30.06.2015 (pag. 6 3 137 ff.), die die Vorinstanz ebenfalls, soweit zur Beurteilung der strafrechtlichen Vorwürfe gegen die Beschuldigten relevant, richtig wiedergegeben hat (pag. WSG 29 085 ff.).

- Zu den erwähnten Geldflüssen, deren Erfassung in der Buchhaltung der AT._____AG und weiteren erklärungsbedürftigen Vorgängen in diesem Zusammenhang wurden diverse weitere Zeugen befragt: Am 23.08.2012 BY._____ (pag. 6 3 200 ff.) und BZ._____ (pag. 6 3 300 ff.) von der damaligen Revisionsstelle der AT._____AG, der CA._____AG; am 07.11.2012 CB._____ (pag. 6 3 700 ff.), der bei der Steuerverwaltung mit der BS._____ -Gruppe befasst war; sowie am 29.04.2013 CC._____ (pag. 6 3 802 ff.) und CD._____ (pag. 6 3 824 ff.), beide von der CE._____ Treuhand AG (nachfolgend: CC._____), die mit der Buchhaltung der AT._____AG befasst waren. Was diese Befragten zu Protokoll gaben, hat die Vorinstanz auf pag. WSG 29 090 ff. zusammenfassend dargestellt.
- Schliesslich wurden auch aufseiten der F._____ mehrere Personen eingehend zur Sache befragt: I._____ in den Einvernahmen vom 25.10.2012 (pag. 6 3 400 ff., als Zeuge) und vor der Vorinstanz am 20.03.2017 (pag. WSG 28 009 ff., aufgrund seiner Parteistellung als Auskunftsperson), CF._____ in der staatsanwaltschaftlichen Einvernahme vom 25.10.2012 (pag. 6 3 500 ff., als Zeuge) sowie CG._____ in den Befragungen vom 07.11.2012 (pag. 6 3 600 ff., als Zeuge) und vor der Vorinstanz am 20.03.2017 (pag. WSG 28 004 ff., als Auskunftsperson). Auch deren wesentlichen Ausführungen hat die Vorinstanz korrekt festgehalten (pag. WSG 29 094 ff.).

Für den Inhalt der Aussagen wird vollumfänglich auf die zusammenfassenden Darstellungen im vorinstanzlichen Motiv verwiesen. Soweit notwendig wird in den nachfolgenden beweiswärtigenden Erwägungen direkt auf die jeweiligen Protokolle Bezug genommen.

3.1.2.2. Aussagen der Beschuldigten im Berufungsverfahren

Im Rahmen der oberinstanzlichen Verhandlung wurden beide Beschuldigte am 30.10.2019 nochmals zu den anklagegegenständlichen Liegenschaftskäufen der F._____ befragt:

Aussagen von A._____ (pag. 33 169 ff.)

A._____ sagte angesprochen darauf, warum er dem Anlageausschuss und dem Stiftungsrat nicht gesagt habe, mit C._____ befreundet gewesen zu sein, aus, er habe keine Veranlassung gehabt, das zu verschweigen, habe es aber nicht offen kommuniziert. Seines Erachtens wäre es ohne dieses Vertrauensverhältnis fahrlässig gewesen, in diesem Umfang Geschäfte abzuschliessen (pag. 33 169, Z. 10 ff.; pag. 33 175, Z. 27 ff.). Später führte er auf eine mit Hinweis auf die kritischen Nachfragen von I._____ hinsichtlich Klumpenrisiko und Blankodarlehen gestellte Ergänzungsfrage aus, ein entsprechendes Risiko habe nicht bestanden und er habe nachgewiesen, dass die Anzahlung schuldbrieflich auf dem Objekt gedeckt gewesen sei. Auch die Herren I._____ und CF._____ hätten aus dem zur Zufriedenheit aller realisierten Projekt AB._____ in AC._____ Vertrauen in die AT._____AG gehabt (pag. 33 175, Z. 18 ff.). Auf die Frage, wie man den jeweiligen Kaufpreis ausgehandelt habe, verwies er auf intensive Verhandlungen zwischen ihm und C._____. Dass es kaum entsprechende Unterlagen in den Akten gibt, erklärte er damit, dass die Verhandlungen in der Regel mündlich erfolgt seien, es gebe aber Resultate und nachverhandelte Zusatzleistungen (pag. 33 169, Z. 39 ff.; pag. 33 170, Z. 4 f.). Zudem – wie A._____ auf eine spätere Ergänzungsfrage angab – seien nicht alle Offerten der AT._____AG angenommen worden; wo man

nicht überzeugt gewesen sei, dass die Mietzinsvorschläge realisierbar seien, sei es nicht zum Vertragsschluss gekommen (pag. 33 175, Z. 44 f.; pag. 33 176, Z. 1 f.). Die erste Offerte der AT._____AG sei nicht an ihn, sondern an den Sekretär der Stiftung, Herrn Cl._____, gegangen. Die Offerten hätten in groben Zügen das umfasst, was später umgesetzt worden sei, die Mietzinsgarantie und die Verzinsung der Anzahlung seien aber von ihm ausgehandelt worden (pag. 33 175, Z. 35 ff.). Später bestätigte er auf entsprechende Ergänzungsfragen, dass die Objekte jeweils in vermietetem Zustand gekauft worden seien (pag. 33 176, Z. 6) und er diese jeweils persönlich besichtigt habe (pag. 33 178, Z. 28).

Zu den «Mietzinsvorschlägen» führte er aus, diese seien Bestandteil der Offerte der AT._____AG und auf die mittelfristige Zukunft, d.h. auf die Zeit nach Ablauf der Mietzinsgarantien ausgerichtet gewesen. Der Anlageausschuss und er hätten die Kosten, die aus den Sanierungen entstünden, nicht gekannt und ausdrücklich nicht kennen wollen. Deshalb sei es nicht möglich gewesen, die späteren Mietzinsanpassungen zu berechnen. Man habe sich im Anlageausschuss auf Marktvergleiche abstützen müssen. Verkehrswerte seien nie Thema im Anlageausschuss gewesen und zu diesen Preisen hätten die Objekte mit den Zusatzleistungen nicht gekauft werden können (pag. 33 170, Z. 9 ff.). Der Anlageausschuss sei das Risiko bewusst eingegangen, weil das Gesamtpaket für ihn gestimmt habe (pag. 33 176, Z. 27 f.). Es habe werterhaltende und werterhöhende Sanierungen gegeben, in den Verkehrswerten würden die werterhaltenden aber nicht erscheinen, was bei Sanierungen von CHF 12,5 Mio. immerhin rund CHF 3,5 Mio. ausmache. Auch die Mietzinsgarantien, die hohe Verzinsung der Kaufpreisanzahlung und die im Gegenzug über Verkehrswert von der Stiftung verkauften Objekte würden darin nicht erscheinen (pag. 33 170, Z. 39 ff.; pag. 33 171, Z. 1 ff.). Er habe bei Comparis und bei anderen Portalen nachgeschaut und die Überzeugung gehabt, dass sich die Mietzinse im Zeitpunkt, in dem die Stiftung im Risiko gestanden habe, realisiert werden könnten (pag. 33 171, Z. 18 ff.). Wenn man das Gesamtpaket anschau, seien es für die Stiftung gute Geschäfte gewesen (pag. 33 171, Z. 35 ff.).

Zu den von der AT._____AG persönlich und in jeweiliger zeitlicher Konnexität erhaltenen Barzahlungen wies A._____ darauf hin, das Darlehen samt Zins zu grossen Teilen vor Eröffnung des Strafverfahrens zurückbezahlt zu haben. Er habe einen Fehler gemacht und würde es nicht mehr so machen (pag. 33 172, Z. 4 ff.). Angesprochen auf die ungewöhnlichen Umstände der angeblichen Darlehensgewährung führte er aus, die AT._____AG habe keinen schriftlichen Vertrag gewollt. Er habe damals die Absicht gehabt, in ein Mehrfamilienhaus zu investieren (später gab er dann an, «verschiedene Objekte» angeschaut zu haben, pag. 33 177, Z. 42 f.), es sei aber nicht dazu gekommen, weil die Stiftung dann Priorität gehabt habe. Trotzdem habe er in Immobilienanlagen investiert. Insgesamt habe er von C._____ Geld im Umfang von CHF 3 Mio. erhalten. Die Auszahlung sei dann offenbar aufgrund der Liquidität der AT._____AG erfolgt (pag. 33 172, Z. 10 ff.). Später bestätigte er, dass ihm C._____ das Geld jeweils bar übergeben habe. Die Höhe der Tranchen könne er nicht mehr genau sagen (pag. 33 175, Z. 6 ff.). Der Ergänzungsfrage, wie man sich die Geldübergaben vorstellen müsse, wies er aus und verwies wiederum darauf, dass es für ihn um eine Überbrückung im Hinblick auf ein Investitionsvorhaben gegangen und alles zurückbezahlt sei (pag. 33 176, Z. 35 f.). Gefragt nach

dem Grund für die hektische Rückabwicklung des «Darlehens» 2010 gab er an, gewusst zu haben, kurzfristig zur Rückzahlung in der Lage sein zu müssen und 2010, aufgrund der ihm im Alter von ___ auszahlenden Zusatzvorsorge, dazu auch in der Lage sein würde (pag. 33 173, Z. 1 ff.). Wie es zur «internen Vereinbarung» vom 28.05.2010 kam, konnte er nicht sagen. Diese stamme nicht von ihm, sondern sei ihm unterbreitet worden (pag. 33 173, Z. 21). Zur Rückzahlung über Rechtsanwalt AX._____ sei er von C._____ angewiesen worden. Angesprochen auf den Grund der in Ziff. 3 der Vereinbarung vorgesehenen Rücküberweisung an ihn, falls die Steuerverwaltung den Vorgang nicht anerkennen sollte, verwies er auf Tricks, die die AT._____AG zur Vermeidung von Steuern gemacht habe, von denen er aber damals nichts gewusst und erst im Strafverfahren Kenntnis erlangt habe (pag. 33 177, Z. 4 ff.).

Aussagen von C._____ (pag. 33 181 ff.)

C._____ sagte aus, die erste Liegenschaft sei durch sie (gemeint ist, wie auch wenn er in der Folge in der Mehrzahl sprach, die AT._____AG) offeriert worden und dann seien von der Gegenseite Bedingungen gekommen; das Modell sei vonseiten der F._____ her entstanden. Bei der Liegenschaft Niederwangen habe sich Herr Cl._____ gemeldet und er, C._____, habe dann gedacht, er kenne dort (bei der F._____) A._____ von früher. Dieser habe sich aber erst am Schluss eingeschaltet. Es seien damals nur wenige Liegenschaften auf dem Markt gewesen, durch Beziehungen hätten sie die eine oder andere angeboten erhalten. Bei der Sanierung sei es auch darum gegangen, dass man den Leuten nicht habe kündigen sollen, weil das für das Ansehen der F._____ nicht gut gewesen wäre (pag. 33 181, Z. 9 ff.). Auf spätere Ergänzungsfrage gab er an, dass für jede der fünfzehn Liegenschaften eine schriftliche Offerte abgegeben worden sei (pag. 33 190, Z. 33). Den Preis habe man anhand dessen berechnen müssen, was sie alles hätten leisten müssen: Mietzinsgarantie, Anzahlungsverzinsung, neue Vermietung. Er könne ganz klar sagen, dass die F._____ nie zu viel für die Liegenschaften bezahlt habe, sie hätten eine Offerte einer anderen Pensionskasse für CHF 2 Mio. mehr für das ganze Paket gehabt. Zudem sei ihnen auch nicht alles bezahlt worden und habe die F._____ plötzlich die Zahlungen eingestellt (pag. 33 181, Z. 33 ff.). Bei der Liegenschaft an der W._____strasse in Grenchen hätten sie danach noch etwa CHF 800'000.00 investiert. Insgesamt hätten sie über die Baubeschriebe hinaus Mehrleistungen von ca. CHF 1,2 Mio. gemacht (pag. 33 181, Z. 43 ff.; pag. 33 182, Z. 1 ff.). Angesprochen auf die fehlenden Unterlagen, die harte Verhandlungen dokumentieren würden, gab er an, nicht sagen zu können, wo diese Dokumente seien und verwies auf die 30 abgelehnten Offerten, die zeigen würden, dass nicht alle Offerten angenommen worden seien (pag. 33 182, Z. 9 ff.). Auf spätere Ergänzungsfrage bezeichnete er die Buchhaltung nicht als sein Kerngebiet, er könne dafür «in ein Haus hineingehen und sagen, wieviel es etwa wert ist und was zu welchen Kosten man noch machen muss.» (pag. 33 188, Z. 28 f.)

Die Mietzinsgarantie sei ihm von der F._____ aufgedrängt und die Höhe von ihr festgelegt worden. Die Garantien seien zum Teil nach Vertragsschluss verlängert worden, es sei eine harte Verhandlung gewesen. Auf die Frage, wer bei allen Liegenschaften das Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» jeweils erstellt habe, antwortete er unpräzise: «Wir sind ein Familienunternehmen. Man hat das besprochen und die Sekretärin hat dann etwas ausgearbeitet.» Man habe wie auch A._____ die aktuellen Mietzinse in der Re-

gion angeschaut und gesagt, man könne das so vertreten. Es sei dann sinngemäss eine grosse Sache gewesen, die Sanierungen mit den Mietern zu koordinieren. Sie seien sich das aber gewohnt und darauf spezialisiert gewesen (pag. 33 182, Z. 17 ff.). Angesprochen auf die teils massiv tieferen Verkehrswerte, wie sie die von der Staatsanwaltschaft beauftragten Gutachter ermittelten, führte er aus, man könne nicht nachträglich sagen, was es für einen Wert gehabt habe, das sei nicht die richtige Methode. Es sei einfach nicht richtig, dass die Liegenschaften den jeweils bezahlten Kaufpreis nicht wert gewesen seien. Er habe x Telefonate mit Interessenten gehabt und ein Rückkaufsangebot für das ganze Paket gemacht. Der Liegenschaftsmarkt sei trocken und frisch sanierte Liegenschaften seien sehr attraktiv gewesen. Den vorinstanzlichen Schluss, die F._____ habe für die Liegenschaften insgesamt rund CHF 4,5 Mio. zu viel bezahlt, bezeichnete er als Nonsens, er könne den Gegenbeweis machen, es sei bewiesen, dass die Fundamenta alles habe kaufen wollen (pag. 33 183, Z. 1 ff.). Auch auf die abschliessende Ergänzungsfrage seines Verteidigers verwies er auf den ausgetrockneten Markt. Sie hätten alles unternommen, um solche Liegenschaften zu erhalten und es sei schwierig gewesen, diese Rosinen im Angebot zu finden, was sie aber gemacht hätten (pag. 33 191, Z. 34 ff.).

Zu den von der AT._____AG persönlich und in jeweiliger zeitlicher Konnexität an A._____ geleisteten Barzahlungen führte C._____ aus, diese seien eigentlich nicht privat gewesen. Sie seien nicht auf Rosen gebettet gewesen und hätten nur Geld zahlen können, wenn sie selber Zahlungen erhalten hätten. Sie seien nicht flüssig gewesen, um das Darlehen von CHF 3,1 oder CHF 3,0 Mio. auszubezahlen (pag. 33 183, Z. 28 ff.). Man habe dann aber im Zusammenhang mit den Zahlungen der F._____ einen Teil davon zahlen können (pag. 33 183, Z. 45). Auf spätere Ergänzungsfrage bejahte er einen Zusammenhang mit der Geschäftsbeziehung mit der F._____, insbesondere, dass es, wenn diese fertig sein sollte, auch keine Erhöhung des Darlehens mehr gegeben hätte (pag. 33 189, Z. 13). Wann er von C._____ um ein Darlehen angegangen worden sei, konnte er nicht genau sagen: «Das ist so lange her, das kann ich nicht mehr genau sagen. Das war Anfangs, als er mich gefragt hat. Er wolle ein Darlehen, wolle etwas kaufen» (pag. 33 183, Z. 35 f.); A._____ habe einfach gesagt, er wolle etwas kaufen, eine Liegenschaft (pag. 33 184, Z. 17 ff.). Es sei A._____ gewesen, der das Geld in bar gewollt habe, man habe es einfach so gemacht (pag. 33 184, z. 28). Weshalb es, wenn es doch damals um die Liquidität gegangen sein soll, bei Zahlungseingängen, die nicht von der F._____ kamen, keine entsprechenden «Darlehenszahlungen» gab, konnte er nicht erklären (pag. 33 184, Z. 6 ff., u.a.: «Ja, bei den anderen Geschäften war es ein anderes Modell.»). Angesprochen darauf, ob er es nicht eigenartig finde, dass derselbe A._____ im Zusammenhang mit der Liegenschaft Magadino Ende 2007 der AT._____AG ebenfalls ein namhaftes Darlehen gewährte, reagierte er mit einem ausweichenden «Das war einfach so.» (pag. 33 184, Z. 24) Auf Vorhalt, dass die Zahlungen in der ursprünglichen Buchhaltung der AT._____AG noch als Vermittlungsprovision an eine angebliche «Immogroup Schaan» verbucht worden waren, was nicht wirklich für eine tranchenweise Auszahlung eines Darlehens spreche, räumte er ein, dass das nicht korrekt gewesen sei. Man habe schauen wollen, dass man nicht noch Steuern zahlen müsse, dass man das später könne. Dann habe die Veranlagung angestanden und man habe das mithilfe von Rechtsanwalt AX._____ erledigen wollen (pag. 33 184, Z. 38 ff.). Es sei darum gegangen, die Steuern etwas nach hinten zu schieben, dass sie etwas mehr Luft

hätten (pag. 33 191, Z. 10 ff.). Mit der falschen Verbuchung will er aber nichts zu tun gehabt haben (pag. 33 189, Z. 21 f., u.a.: «Ich habe solche Sachen nicht gemacht.»). Es sei A. _____ gewesen, der einfach nicht gewollt habe, dass man ihn als Darlehensnehmer nenne (pag. 33 185, Z. 5). Wie es zur «internen Vereinbarung» vom 28.05.2010 kam, konnte er ebenfalls nicht erklären: «Das habe ich mich auch gefragt. Wir hatten Buchhalter, wir hatten mit Dr. AX. _____ einen Berater für die Abwicklung mit den Steuern. Ich kann nicht sagen, wer das gemacht hat.» (pag. 33 185, Z. 11 f.; ferner pag. 33 190, Z. 13)

3.2. Beweiswürdigung der Kammer

3.2.1. Die Rolle von A. _____ innerhalb der BD. _____-Gruppe, insbesondere der F. _____

Erwägungen der Vorinstanz (pag. WSG 29 106 ff.)

Die Ursprünge der BD. _____-Gruppe lassen sich bis ins Jahr 18__ zurückverfolgen, als mehrere Gründerfamilien die „BE. _____ AG“ gründeten. Zu diesen Gründerfamilien gehörte auch die Familie CH. _____, deren Nachfahre, CF. _____, als Präsident des Stiftungsrats der F. _____ und Mitglied des Anlageausschusses in diesem Verfahren eine wesentliche Rolle spielt. Mitte der _____ Jahre wurde das Gas-Geschäft der BD. _____-Gruppe an die international tätige CJ. _____ (Konzern) verkauft. Heute sind unter dem Dach der BD. _____-Gruppe verschiedene Immobiliengesellschaften vereinigt (vgl. https://www.BD._____.ch/de), die unter anderem mehrere grosse Gewerbeliegenschaften verwalten. Der Personalvorsorgestiftung (F. _____) der BD. _____-Gruppe gehören die verschiedenen BD. _____-Gesellschaften bzw. deren Mitarbeitende an (und zwar auch der BE. _____ AG). Im fraglichen Zeitraum verfügte die Stiftung über rund 450 aktive Mitglieder und rund 250 Rentenbezüger. Beweiswürdigend festzuhalten ist, dass es sich bis Mitte der _____ Jahre um einen von einigen Gründerfamilien geprägten Konzern handelte, in dem persönliche, langjährige Beziehungen sicher eine bedeutendere Rolle spielten als dies in einem börsenkotierten Unternehmen der Fall wäre. Mit dem Verkauf der BE. _____ AG Mitte der _____ Jahre „spaltete“ sich die Gruppe und im nach wie vor von den Gründerfamilien geprägten Immobilienanteil (zu dem insbesondere die H. _____ AG gehört) spielten persönliche Beziehungen stets eine wesentliche Rolle.

A. _____, welcher eine kaufmännische Lehre gemacht und sich dann an einer Fachhochschule als Betriebsökonom weitergebildet hatte, trat mit __ Jahren als Personalfachmann in die BD. _____-Gruppe ein und blieb dort bis _____. Er wurde Personalchef der BD. _____-Gruppe und war Mitglied der Konzernleitung, prägte folglich die Geschäfte der BD. _____-Gruppe während rund zwei Jahrzehnten massgeblich mit. Er gab seine Funktionen innerhalb der BD. _____-Gruppe _____, d.h. mit __ Jahren, freiwillig auf, blieb jedoch über die CK. _____ AG weiterhin für die BD. _____-Gruppe tätig und behielt auch seine Stellungen in verschiedenen Verwaltungsräten der BD. _____-Gruppe. Seit Ende der _____ Jahre war A. _____ nebst seinen anderen Funktionen auch Geschäftsführer der F. _____, als solcher Mitglied des Anlageausschusses und kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigt. Dieses Amt gab er erst Ende ____ ab, als sich der langjährige Präsident CF. _____ aus der F. _____ zurückzog. Die Aufgaben des Geschäftsführers ergaben sich aus dem entsprechenden Organisationsreglement [vgl. pag. 1 1 068 ff.], nebst allgemeinen Verwaltungsaufgaben hatte er insbesondere die Liegenschaften zu verwalten und der Anlagekommission Antrag über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften zu stellen. Anzumerken ist, dass von allen Beteiligten stets vom Anlageausschuss und nicht – wie es der Formulierung im Reglement entsprochen hätte – von der Anlagekommission sprachen, so dass nachfolgend ebenfalls „Anlageausschuss“ geschrieben wird. Der Anlageausschuss seinerseits war für Liegenschaftsgeschäfte bis CHF 2 Mio. allein zum Entscheid kompetent, alle

anderen Geschäfte mussten durch den Gesamststiftungsrat genehmigt werden. In der Anzeige wird suggeriert, diese Vorschriften seien durch A._____ verletzt worden, was sich aber aufgrund der Akten nicht bestätigen lässt. Der Stiftungsrat genehmigte (wenn auch teilweise nachträglich, vgl. das Stiftungsratsprotokoll vom 30.05.2007) alle Geschäfte und auch die Herren I._____ und CF._____ machten nicht geltend, es seien Organisationsvorschriften verletzt worden. Nicht näher einzugehen ist auch auf den in der Anzeige erhobenen Vorwurf, die F._____ habe wegen der Zukäufe von BS._____ -Immobilien einen Immobilienanteil von 53% gehabt und damit ihre eigenen Anlagerichtlinien überschritten, was A._____ zu vertreten habe. Abgesehen davon, dass diese Geschäfte – wie soeben ausgeführt – durch die entsprechenden Gremien genehmigt worden waren, wiesen sowohl A._____ wie auch CF._____ und I._____ zu Recht darauf hin, dass in den fraglichen Jahren mit Wertschriften keine Erträge generiert werden konnten und alle Pensionskassen versuchten, ihr „Anlage-Glück“ in Immobilien zu suchen. Die F._____ verfügte denn auch immer über den nötigen Deckungsgrad und bzw. eine genügende Rendite, was den Immobiliengeschäften zu verdanken war.

In der Anklageschrift wird A._____ vorgeworfen, er habe das aufgrund der langjährigen Zusammenarbeit bestehende ausgesprochen grosse Vertrauen der Mitglieder des Anlageausschusses ausgenutzt. Daher ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob überhaupt ein solches Vertrauensverhältnis bestand. Es ist auch von A._____ letztlich unbestritten, dass dem so war. Besonders zwischen CF._____ und ihm war das Verhältnis sehr eng, CF._____ verliess sich betreffend Liegenschaftsgeschäfte vollumfänglich auf A._____ und war auf diesen als tüchtigen Geschäftsführer in seinen Augen so sehr angewiesen, dass er lieber I._____ aus dem Stiftungsrat geworfen als auf A._____ verzichtet hätte, es kann auf seine Aussagen bzw. seine schriftliche Stellungnahme verwiesen werden (Ziff. IV.A.2.1.2.12). Aus den vorhandenen E-Mails und den Aussagen ergibt sich, dass I._____ A._____ zwar kritischer gegenüberstand als CF._____ und dessen Entscheide hinterfragte. Dennoch brachte auch er A._____ grosses Vertrauen entgegen, nicht nur wegen der langjährigen Zusammenarbeit, sondern auch wegen dessen Renommee als hartnäckigem Verhandler und erfolgreichem Vermieter der Gewerbeliegenschaften. Das Gericht erachtet daher das Vorliegen eines grossen, aber nicht blinden Vertrauens der beiden anderen Anlageausschuss-Mitglieder in A._____ als erstellt.

In Fussnote 47 der Anklageschrift wird weiter festgehalten, A._____ sei im Anlageausschuss explizit für die Liegenschaftsgeschäfte und CF._____ für die Wertschriften zuständig gewesen, während I._____ das „juristische Gewissen“ gewesen sei. Auch wenn A._____ dies sinngemäss bestreitet, kann daran aufgrund der Akten kein Zweifel bestehen und war dies ja bereits gemäss Organisationsreglement so vorgesehen. Es sei auch auf die Sitzungsprotokolle verwiesen, aus denen eindeutig hervorgeht, dass es immer A._____ war, welcher die Liegenschaftsgeschäfte vertrat, während CF._____ zu den Wertschriften Ausführungen machte. Zutreffend sind aber die Aussagen von A._____, sowohl CF._____ wie I._____ hätten selbst viel von Liegenschaftsgeschäften verstanden. CF._____ war „Chef Anlage Finanzen“ bei der CL._____ und dort auch zuständig für die Immobilienanlagen, gemäss seinen eigenen Aussagen sei die CL._____ der grösste institutionelle Immobilienanleger der Schweiz gewesen. I._____ war Jurist und Partner bei der CM._____ AG sowie Prüfer von Steuerexperten. Beide waren seit Jahren bzw. Jahrzehnten im Stiftungsrat der F._____ (und teilweise noch in weiteren Stiftungen) tätig. Personen mit einem solchen beruflichen Hintergrund sind zweifellos in der Lage, Liegenschaftsgeschäfte auf ihre Plausibilität hin zu beurteilen, Liegenschaftsgeschäfte mit gekoppelten Sanierungen zu hinterfragen und sich Gedanken zu möglichen Liegenschaftserträgen zu machen.

Als Fazit kann daher festgehalten werden, dass der Anlageausschuss der F._____ grundsätzlich arbeitsteilig funktionierte und A._____ in seinem Bereich, den Liegenschaften, grosse Freiheiten hatte und ihm

grosses Vertrauen entgegengebracht wurde, dass dies aber gerade in einem solchen Gremium sozusagen systemimmanent ist und dass daraus nicht geschlossen werden kann, die Herren I._____ und CF._____ seien ihrer Verantwortung nicht nachgekommen. Ob A._____ dieses Vertrauen auch missbrauchte, ist später zu erörtern.

Würdigung der Kammer

Diesen beweiswürdigenden Schlüssen und der überzeugenden Begründung schliesst sich die Kammer an. A._____ hatte innerhalb der BD._____ -Gruppe eine tragende Rolle inne. Aufgrund seiner langjährigen, erfolgreichen Tätigkeit und seinem Ruf als harter Verhandler genoss er sowohl im Anlageausschuss als auch im Stiftungsrat der F._____ einen grossen Vertrauensbonus, besonders im ihm zugeordneten Immobilienbereich.

Ergänzend zu den vorinstanzlichen Ausführungen ist festzuhalten, dass I._____ neben lobenden Worten für Arbeit und Verhandlungsgeschick von A._____ auch betonte, dass es A._____ nicht goutiert habe, wenn man sich in seinen Bereich einmischte (vgl. pag. 6 3 403, Z. 106 und 126; pag. 6 3 404, Z. 132 f.; pag. 6 4 307; pag. WSG 28 010, Z. 86 f.). Das zeigte sich dann auch im Zusammenhang mit den kritischen Nachfragen von I._____ zum «Klumpenrisiko BS._____». CF._____ beschrieb die Reaktion von A._____ darauf als emotional, ja, A._____ habe aufgrund der als unfair empfundenen Behandlung sogar den Bettel hinschmeissen wollen, wovon ihn, wie erwähnt, CF._____ abzuhalten versuchte (vgl. pag. 6 4 206). A._____ war also ein anerkannter und in der BD._____ -Gruppe hoch angesehener Macher, dem man nicht gerne dreinredete oder sogar widersprach und dem CF._____ und I._____ insbesondere im Immobilienbereich grosses Vertrauen entgegenbrachten (vgl. z.B. pag. 6 3 404 [I._____]: «Ich habe ihm auch vertraut, im Bezug auf Immobilien absolut.» und pag. 6 3 504, Z. 130 [CF._____]: «Ich habe voll vertraut. Ich hätte für ihn im Immobilienbereich die Hand ins Feuer gelegt.»). Sie gingen beide davon aus, A._____ habe auch in Bezug auf die Geschäfte mit der AT._____ AG seiner Reputation gemäss gehandelt und die ihnen vorgelegten Geschäfte seien das Ergebnis harter Verhandlungen.

3.2.2. Die BS._____ -Firmen und die Rolle von C._____

Aufseiten der AT._____ AG stand A._____ mit C._____ ein Verhandlungspartner gegenüber, der als Patron praktisch in Eigenregie für die Gesellschaft handeln konnte und der sich als eigentlicher Sanierungsspezialist sah, wie er in der oberinstanzlichen Verhandlung nochmals betonte (vgl. pag. 33 188, Z. 28 f.: «Ich kann in ein Haus hineingehen und sagen, wieviel es etwa wert ist und was zu welchen Kosten man noch machen muss.»). Die Kammer schliesst sich den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz zur Rolle von C._____ innerhalb der BS._____ -Firmen vollumfänglich an (pag. WSG 29 108 f.):

C._____, der nach Absolvierung einer Handelsschule Hochbauzeichner gelernt und als solcher und als Liegenschaftsverwalter in mehreren Baufirmen gearbeitet hatte, bevor er sich _____ selbständig machte, war in der fraglichen Zeit unbestritten der „Patron“ der BS._____ -Firmen. Dabei handelt es sich um reine Familienbetriebe: Sein Sohn BU._____ war und ist in allen Firmen im Verwaltungsrat und arbeitet(e) aktiv in der Geschäftsleitung, seine Ehefrau BV._____ leitete die BQ._____ AG und war zumindest Teilzeit im Se-

kretariat der AT. _____ AG tätig. Wichtigste Firmen der Gruppe waren und sind die AT. _____ AG und die AZ. _____ AG, wobei die Abgrenzung zwischen den beiden Firmen nicht ganz klar ist und „BS. _____ intern“ auch nicht sauber gehandhabt wurde (vgl. dazu die diversen Aussagen zu den eher chaotischen Buchhaltungsverhältnissen und die Revisionsnotizen in den Akten). Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die AT. _____ AG primär den Liegenschaftshandel betrieb, während über die AZ. _____ AG effektiv Bauleistungen erbracht wurden. Die CN. _____ AG, die Mitte _____ in BA. _____ AG umbenannt wurde, betreibt primär den Gasthof CO. _____ in CP. _____ und spielt im vorliegenden Verfahren ebenfalls nur am Rande eine Rolle. _____ wurde zudem auch noch die CQ. _____ Holding AG gegründet und der Sitz der Firmen zwischenzeitlich in den Kanton Zug verlegt, was von den Steuerbehörden nicht akzeptiert und daher rückgängig gemacht wurde.

Anders als bei der F. _____, ist die Art und Weise, wie in der AT. _____ AG Entscheide gefällt und Geschäfte gemacht wurden, in der Voruntersuchung nicht untersucht worden. Wie C. _____ seinen Betrieb führte, ist demnach nicht bekannt. Aus den an der Hauptverhandlung gemachten Aussagen von CR. _____ (Ziff. IV.D.2.2.2) und C. _____ (Ziff. IV.A.2.1.2.2.6) geht hervor, dass C. _____ der „Chef“, der „Patron“, war, dass er aber mit seinem Sohn sehr eng zusammen arbeitete (vgl. dazu auch nachfolgend). Frau CR. _____ bezeichnete sie als „Team“ und BU. _____ unterschrieb diverse Dokumente mit, so z.B. die Erklärung, A. _____ habe keine Geschenke oder Vergütungen erhalten ([pag. 6 1 136] vgl. Ziff. IV.A.2.1.1.8 und IV.D.2.2.2).

Unstrittig ist, dass es C. _____ persönlich war, der namens der AT. _____ AG die Liegenschaftsgeschäfte mit der F. _____ abschloss. Ebenso wie er es war, der die Sanierungsaufträge namens der AT. _____ AG von der H. _____ AG bzw. der MEG entgegennahm und vorgängig die entsprechenden Offerten unterbreitet hatte. Das Gericht erachtet es deshalb als erstellt, dass sämtliche fraglichen Geschäfte C. _____ zuzurechnen sind.

3.2.3. Die Geschäfte zwischen der BD. _____-Gruppe und der BS. _____-Gruppe im Allgemeinen

Es kann ebenfalls auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 109 f.), wobei sich die grosse Bedeutung, die die Geschäfte mit der BD. _____-Gruppe, insbesondere diejenigen mit der F. _____, für die AT. _____ AG hatten, eindeutig aus den Ausführungen im Revisorenbericht ergibt (insb. S. 18 ff. und 38 f. des Berichts, mit Hinweis auf die Buchhaltung der AT. _____ AG):

Die Geschäftsbeziehung zwischen der BD. _____-Gruppe und der BS. _____-Gruppe begann gemäss übereinstimmenden Angaben 2007 und zwar mit dem Verkauf der Liegenschaft in Niederwangen (Ziff. I.A./B.1.2. der Anklageschrift). Nebst den in Ziff. I.A./B.1. der Anklageschrift thematisierten Liegenschaftsgeschäften, die bis Ende 2008 einen Umfang von über CHF 40 Mio. annahmen, gab es noch weitere Geschäftsbeziehungen zwischen den beiden Firmengruppen. Die Aussagen der Beschuldigten, die AT. _____ AG habe in Zusammenarbeit unter anderem mit BW. _____ und der Denkmalpflege des Kantons Bern erfolgreich das AB. _____ (Gebäude) in AC. _____ saniert, sind zutreffend. Beim AB. _____ in AC. _____ handelt es sich um einen von CS. _____ erbauten Barockbau, der heute der „BF. _____ (Stiftung)“ gehört.

Daneben wurde die AT. _____ AG noch mit einer grossen Anzahl von Sanierungsaufträgen an bestehenden Liegenschaften der F. _____ bzw. Liegenschaften der BD. _____-Gruppe betraut. Eine Übersicht über alle Geschäfte ist in den Akten ebenso wenig zu finden wie eine Darstellung des gesamten Geldflusses zwi-

schen den beiden Gruppen. Da keine Buchhaltungsunterlagen der BD._____-Gruppe vorhanden sind (nicht einmal vollständige Geschäftsberichte), kann nicht genau gesagt werden, wie gross der Umsatz zwischen den beiden Gruppen war. Hingegen ist bereits gestützt auf die oben zitierten Ausführungen des Revisors der Staatsanwaltschaft (Ziff. IV.A.2.1.1.4), der Aussagen von Dr. AX.____ (Ziff. IV.A.2.1.2.5) und gestützt auf die Akten (vgl. z.B. pag. 3 15 290 ff., 3 14 200 und 3 18 500 Bankauszüge der AT.____AG), festzuhalten, dass die BD.____-Gruppe für die BS.____-Gruppe in den fraglichen Jahren *der* entscheidende Geschäftspartner war. Die Umsätze und die Bruttogewinne stiegen markant an (allein aus den Liegenschaftsgeschäften wurden über CHF 8 Mio. Gewinn verbucht), es musste gar wegen der Liegenschaftsgeschäfte der Kontenrahmen erweitert werden. Nicht nur die AT.____AG, sondern auch die AZ.____AG profitierte massiv. Aus den Akten ergibt sich, dass die AT.____AG zwar nebst den „BD.____-Geschäften“ auch noch andere Liegenschaftsverkäufe tätigen und Hausbauten vornehmen konnte, dies jedoch in ganz anderen Dimensionen. Zusammenfassend erachtet es das Gericht deshalb als erstellt, dass die Geschäfte mit der BD.____-Gruppe für die AT.____AG zwar nicht existentiell, jedoch enorm wichtig waren.

Wer die Idee für die gemeinsamen Liegenschaftsgeschäfte hatte bzw. wer im Zusammenhang mit dem ersten Liegenschaftsgeschäft an wen herantrat, ergibt sich aus den Aussagen der Beschuldigten und auch sonst aus den Akten nicht klar. Insbesondere C.____ machte dazu widersprüchliche Angaben. Er sprach zunächst noch davon, gewusst zu haben, dass A.____ Liegenschaften gesucht und entsprechende Angebote gewünscht habe (vgl. pag. 6 1 304, Z. 124 ff.). Die in der nächsten Einvernahme zu Protokoll gegebene Version, A.____ habe sich auf eine zum Verkauf ausgeschriebene Liegenschaft gemeldet (pag. 6 1 348, Z. 28 f.), passte C.____ vor der Vorinstanz an diejenige von A.____ an, wonach sich seitens der F.____ Herr Cl.____ auf die Ausschreibung gemeldet habe (pag. WSG 28 181, Z. 247 f.; pag. WSG 28 084, Z. 400 ff.), was beide Beschuldigten auch vor der Kammer noch so aussagten (pag. 33 175, Z. 35 f.; pag. 33 181, Z. 18 ff.). Da diese Frage für die rechtliche Subsumtion unerheblich ist, kann sie letztlich offen bleiben (vgl. pag. WSG 29 111, wo die Vorinstanz dies ebenfalls offen gelassen hat).

3.2.4. Verhältnis der Beschuldigten / Zahlung der CHF 3,1 Mio. / Wohnung in Magadino

3.2.4.1. *Verhältnis der Beschuldigten und Verschweigen desselben gegenüber der F._____*

Die Beschuldigten kannten sich unbestrittenermassen seit rund dreissig Jahren und pflegten auch private Kontakte untereinander. Aus den Aussagen von A.____ geht hervor, dass sich damals auch die Ehefrauen kennen gelernt haben und auf Ebene der Familien ebenfalls ein freundschaftliches Verhältnis bestand, man sich hin und wieder zum Mittagessen traf. Aus den Augen verloren habe man sich nie (pag. 6 1 055 f., Z. 198 ff.). Vor diesem Hintergrund erscheinen die Aussagen von C.____ vor der Vorinstanz, wonach sie sich ewig lange, vielleicht 15 oder 20 Jahre nicht mehr gesehen hätten (pag. WSG 28 166, Z. 143 und 168 ff.), als unsinnig und hilflos. Gerade im Zusammenhang mit dem angeblich gewährten Darlehen betonten beide Beschuldigte das enge Verhältnis untereinander stark (pag. 6 1 068, Z. 32 f.; pag. 6 1 072, Z. 185; pag. 6 1 103, Z. 14; pag. 6 1 425 f.); sie sprachen aber auch sonst von einem freundschaftlichen Ver-

hältnis (vgl. pag. 6 1 055 f., Z. 199 und 201; pag. 6 1 449, Z. 110). Ohne eine enge, von grossem gegenseitigen Vertrauen geprägte persönliche Beziehung wäre die in den Jahren 2007 und 2008 gelebte Art des Geschäftens, oft basierend auf mündlichen Abmachungen, denn auch gar nicht möglich gewesen. Dieses Verhältnis unter den Beschuldigten wird, wie auch die Bekanntschaft zwischen den Familien, durch die von der ganzen Familie C._____ unterschriebene «Weihnachtskarte» von Dezember 2007 unterstrichen, worin C._____ A._____ für das grosse Vertrauen dankte und betonte, dieser könne sich jederzeit auf ihn verlassen (pag. 3005 288). Aus der Buchhaltung der AT._____AG geht weiter hervor, dass die beiden Ehepaare ein gemeinsames Wochenende in einem Luxus-Wellnesshotel in Österreich verbracht hatten, wobei die Kosten von der AT._____AG getragen wurden (pag. 1011 320 f.). A._____ erwähnte auf diesen Vorhalt hin einen zweiten solchen, dann aber angeblich von ihm finanzierten Aufenthalt (pag. WSG 28 081, Z. 245 ff.; vgl. seine vorherigen Aussagen, pag. WSG 28 079, Z. 154 f., in der er Freundschaft u.a. damit definierte, dass man zusammen in die Ferien gehe). Eine solchermassen langjährige persönliche Bekanntschaft, die sich nicht nur in einer überaus engen, vertrauensvollen geschäftlichen Zusammenarbeit zeigte, sondern der auch auf der persönlichen und familiären Ebene nachgelebt wurde, entspricht zweifellos im landläufigen Sinne einer Freundschaft, weshalb die Frage entgegen der Vorinstanz nicht offen gelassen werden muss. Es ist vielmehr erstellt, dass A._____ C._____ – wie es die Anklage formuliert – kannte, mit diesem befreundet war und mit diesem auch privat verkehrte.

Genau diese private Beziehung zu C._____, dem Verwaltungsrat und Patron der AT._____AG, soll A._____, so der Vorwurf, gegenüber den anderen Mitgliedern des Anlageausschusses bewusst verschwiegen haben. Es geht damit nicht um das von A._____ und seiner Verteidigung erwähnte geschäftliche Vertrauen in Zuverlässigkeit und Kompetenz des Vertragspartners, von welchem grundsätzlich auch CF._____ und I._____ hätten ausgehen müssen und ohne das es ohnehin fahrlässig sei, in diesem Umfang Geschäfte zu machen (vgl. pag. 33 230; pag. 33 169 Z. 11 f.). A._____ gab in der ersten Einvernahme noch an, I._____ sei über die persönliche Beziehung im Bild gewesen (pag. 6 1 014, Z. 489). Nachdem sowohl dieser als auch CF._____ aussagten, dass das nie Thema an einer Sitzung gewesen sei und sie damals keine Ahnung davon gehabt hätten (vgl. pag. 6 3 405, Z. 177 ff.; pag. 6 3 505, Z. 179 ff.), sprach A._____ davon, nicht mehr sicher sagen zu können, ob und wann er über die Beziehung zu C._____ gesprochen habe (vgl. pag. 6 1 103, Z. 19 ff.). Später hielt er fest, er habe nichts verschwiegen, man habe sich im Anlageausschuss nicht über Freundschaften ausgetauscht (pag. 6 1 166, Z. 230 ff.), er habe es aber nicht offen kommuniziert (pag. 33 169, Z. 10 f.). Auch in den Akten, insbesondere den Sitzungsprotokollen und den Mailwechseln im Nachgang zu den kritischen Nachfragen von I._____ zum «Klumpenrisiko BS._____», finden sich keine Hinweise, dass die persönliche Beziehung je einmal Thema war. Die Kammer erachtet wie die Vorinstanz als erstellt, dass CF._____ und I._____, aber auch die übrigen Stiftungsratsmitglieder, nicht von der Freundschaft zwischen A._____ und C._____ gewusst hatten.

Weshalb A._____ dies für sich behielt, konnte er nicht plausibel erklären. Dass im Anlageausschuss nicht allgemein über Freundschaften gesprochen wurde, leuchtet ein.

Wenn es aber um eine enge freundschaftliche Beziehung eines Geschäftsführungsorgans zu einem Vertragspartner geht, mit dem millionenschwere Immobiliengeschäfte abgeschlossen werden, liegt objektiv die Besorgnis eines Interessenskonflikts und damit die Relevanz der Beziehung für die Beurteilung des Geschäfts auf der Hand. Gerade in Anbetracht der jährlich unterzeichneten Loyalitätserklärungen (pag. 9 13 020 ff.) hätte die freundschaftliche Verbundenheit zu C._____ von allem Anfang an – im Sinne der Transparenz und nicht zuletzt auch im eigenen Interesse, um Zweifel von vornherein auszuräumen – offengelegt gehört. Wie die Vorinstanz zutreffend und differenziert festgehalten hat, hätte A._____ spätestens als I._____ im Mai 2007, und damit nach dem dritten Geschäft mit der AT._____ AG, Fragen aufwarf, von Klumpenrisiko, später von möglichen Blankodarlehen sprach, und sich generell skeptisch zeigte, diese private Beziehung offen legen müssen und auch offengelegt, hätte er redliche Absichten verfolgt. Das tat A._____ aber bewusst nicht; er wollte nicht, dass die anderen Mitglieder des Anlageausschusses von der Freundschaft erfahren und liess diese Tatsache insbesondere in seinen schriftlichen Ausführungen, mit denen er den Vorbehalten von I._____ entgegnete, völlig unerwähnt. Er unterliess es aber nicht, in diesem Zusammenhang auf die jährlich von ihm abgegebene Ehrenerklärung (Loyalitätserklärung) hinzuweisen (vgl. E-Mail vom 15.10.2007, pag. 6 3 529). Wäre er vom wirtschaftlichen Sinn der Geschäfte für die F._____ überzeugt gewesen, hätte nichts dagegen gesprochen, mit offenen Karten zu spielen, ja es hätte sich geradezu aufgedrängt, das persönliche Vertrauensverhältnis als zusätzliches, vertrauensbildendes Argument dafür einzubringen, dass auf den Vertragspartner besonders Verlass und das Geld gut angelegt ist. A._____ aber verschwieg die langjährige Freundschaft zu A._____ gegenüber den anderen Mitgliedern des Anlageausschusses von Anfang an und verheimlichte diese nach der Intervention von I._____, d.h. ab dem vierten Liegenschaftsgeschäft, bewusst.

Schliesslich teilt die Kammer die Einschätzung der Vorinstanz, A._____ sei C._____ intellektuell überlegen und die dominierende Figur in der Beziehung gewesen (pag. WSG 29 111), auch nach dem persönlichen Eindruck der Beschuldigten an der Berufungsverhandlung in dieser Absolutheit nicht. A._____ mag zwar gerade im schriftlichen und mündlichen Ausdruck gewandter und eloquenter sein, was sich nicht zuletzt auch in seinen Aussagen zeigte, an die sich wiederholt auch C._____ anlehnte. Letzterer verfügt dafür über eine grosse praktische Intelligenz und ist, gleich wie A._____, in seinem Bereich absolut kompetent. Nach erfolgreichem Abschluss des KV absolvierte C._____ ab 1968 eine Zweitausbildung als Hochbauzeichner (die er gemäss Leumundsbericht mit Bravour meisterte), bevor er bei Architekten arbeitete und dann das Abendtechnikum absolvierte. Es folgten Tätigkeiten als Abteilungseiter Liegenschaftsverwaltung bei einem Bauunternehmen sowie beim Bund (Bl._____; vgl. die detaillierten Angaben im Leumundsbericht, pag. 33 137 f.; pag. 33 188, Z. 20 ff.), wo er A._____ kennenlernte. Beide Beschuldigte haben auch danach beachtliche berufliche Karrieren hingelegt – A._____ in der BD._____-Gruppe, C._____ als Unternehmer und Gründer der verschiedenen Gesellschaften der BS._____-Gruppe, zuerst in der Werbe- dann in der Baubranche. So erstaunt etwa nicht, kann C._____ von sich behaupten, bei Begehung eines Hauses einschätzen zu können, wie viel dieses in etwa wert ist und was zu welchen Kosten man noch machen muss (vgl. pag. 33 188, Z. 28 f). Zusam-

menfassend ist die Kammer der Überzeugung, dass sich die Beschuldigten als Personen sowohl geschäftlich als auch privat auf Augenhöhe begegnet sind.

3.2.4.2. Die Zahlung von CHF 3,1 Mio. an A._____

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten unter anderem vorgeworfen, A._____ habe von der AT._____AG bzw. von C._____ in den Jahren 2007 bis 2012 insgesamt CHF 3'100'000.00 Bargeld als «Vermittlungsprovisionen» erhalten und sei in diesem Betrag am deliktischen Erfolg beteiligt worden (vgl. Ziff. I.A./B.1.15 [4. Punkt, 1. Strich], 1.18 [2. Punkt] und 1.19 [7. Punkt] der Anklageschrift). Während die Existenz dieser Zahlungen mittlerweile unbestritten ist, waren sie im Zeitpunkt der Strafanzeige, am 15.09.2010, der F._____ sowie den Strafverfolgungsbehörden noch gänzlich unbekannt. Aus den im Verlaufe des Verfahrens anlässlich von Hausdurchsuchungen beschlagnahmten Unterlagen ergaben sich erste konkrete Hinweise: Auf der einen Seite zeigten die privaten Unterlagen von A._____, insbesondere die zahlreichen Posteingangsquittungen, dass er in diesen Jahren enorm hohe Bargeldausgaben, unter anderem für Luxusgegenstände, getätigt sowie Bargeldeinzahlungen auf verschiedene unversussteuerte Konten vorgenommen hatte (vgl. die vom Revisor erstellte Tabelle, pag. 6 5 898 ff.). Die Herkunft dieser Mittel blieb zunächst aber unklar (vgl. S. 41 ff. und 59 ff. des Revisorenberichts). Fast schon spiegelbildlich dazu ergab die Analyse der Bank- und Buchhaltungsunterlagen der AT._____AG, dass dort in den Jahren 2007 bis 2009 hohe Bargeldbezüge erfolgt und davon 2007 und 2008 insgesamt CHF 3,1 Mio. als Darlehen verbucht worden waren, ohne aber den oder die Darlehensnehmer zu nennen (vgl. S. 25 des Revisorenberichts; pag. 5 2 778 f.). Die weiteren Ermittlungen brachten dann zunächst die hohen Barzahlungen von A._____ an die Rechtsanwälte AX._____ bzw. AY._____ und sodann die weiteren Vorkommnisse im Zusammenhang mit der steuerrechtlichen Behandlung dieses «Darlehens» zum Vorschein. Schliesslich kam die Staatsanwaltschaft in den Besitz der ursprünglichen Buchhaltung der AT._____AG, in welcher die Barausgänge nicht mit «Darlehen» sondern «Immogroup Schaan, Vermittl. Pr.» verbucht sind.

Nach anfänglichem Verschweigen und Leugnen mussten die Beschuldigten diese Zahlungen letztlich aufgrund der erdrückenden Indizienlage zugeben. Sie machten aber – und tun es nach wie vor – geltend, dass es sich dabei um ein (mündliches) Darlehen unter Freunden handle, welches nichts mit den zur selben Zeit zwischen der F._____ und der AT._____AG abgeschlossenen Immobiliengeschäften zu tun habe. Ob dem tatsächlich so war oder aber, ob es sich bei den Zahlungen, wie den Beschuldigten vorgeworfen wird, um eine Art versteckte Provisionen bzw. Belohnungen für die abgeschlossenen Liegenschaftsgeschäfte handelt, gilt es nachfolgend in beweismässiger Hinsicht zu klären. Bevor diese nach Auffassung der Kammer auch für weitere Aspekte des Anklagesachverhalts ganz entscheidende Beweisfrage anhand von verschiedenen Indizien geklärt wird, ist in einem ersten Schritt detaillierter auf die einzelnen Zahlungen und deren Bezug zu den anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften einzugehen.

Der Bezug zu den Liegenschaftsgeschäften mit der F._____

Aus den Bank- und Buchhaltungsunterlagen der AT._____AG geht – wie der Revisorenbericht mit Hinweis auf die jeweiligen Fundstellen anschaulich nachzeichnet (vgl.

S. 24 ff. des Berichts) – hervor, wie von den Geschäftskonten der AT._____AG (vor allem bei der AH._____, in der Buchhaltung mit Konto Nr. 2100 erfasst) in den Jahren 2007 und 2008 insgesamt über CHF 4 Mio. in bar bezogen und buchhalterisch auf einem Konto «1040 Gelddepot», also einer Art zweiter Kasse, erfasst wurden. Daraus flossen in diesen beiden Jahren rund CHF 3,3 Mio. wieder ab (vgl. die Buchhaltungskonten, in der rektifizierten Version auf pag. 1013 066 und 1015 065 [pag. 5 2 775 f.] und in der ursprünglichen Version auf pag. 1105 088 und 1106 094 [z.B. auf pag. 6 3 815 f.]). In der ursprünglichen Buchhaltung finden sich insgesamt 34 Positionen an Geldabflüssen mit dem Buchungstext «Immogroup Schaan, Vermittl.Pr.» bzw. «Immogroup Schaan, Vermittl.Prov.» jeweils – mit Ausnahme einer Buchung, bei der von einem «Bonus Jahr 2008» die Rede ist – mit der Angabe eines Prozentsatzes (von 3 bis 7%) und einer Geldsumme (z.B. «4% a/2'850'000»), wobei der Geldabfluss diesem Prozentsatz entspricht. Gegenkonten dieser Buchungen sind im Jahr 2007 durchwegs die Aufwandkonten der zehn Liegenschaften, die in diesem Jahr an die F._____ verkauft wurden (wobei für die zwei Liegenschaften Thun R._____gasse __ und __ ein gemeinsames Buchhaltungskonto geführt wurde; vgl. dazu den Kontenplan der Buchhaltung, z.B. auf pag. 1015 030 ff.). So kann bereits dem ersten (am 28.03.2007) zwischen der AT._____AG und der F._____ abgeschlossenen Kaufgeschäft betreffend die Liegenschaft Niederwangen am 02.04.2007 eine Zahlung von CHF 114'000.00 (= 4% des vereinbarten Kaufpreises von CHF 2'850'000.00) zugeordnet werden. Dieselben zeitlichen und betragsmässigen Verbindungen lassen sich auch bei den anderen Immobiliengeschäften herstellen: Jeweils wenige Tage nach Abschluss der entsprechenden Grundstückkaufverträgen, zumeist am darauffolgenden Tag, wurden vom Geschäftskonto – auf welches die Anzahlung der F._____ (zumindest teilweise) zu leisten war, in den meisten Fällen dasjenige bei der AH._____ – jeweils sechsstellige Beträge in bar bezogen und dem «Gelddepot» gutgeschrieben. Wiederum kurz darauf wurden die Geldabflüsse erfasst. Alle bezogenen Summen entsprechen den jeweils angegebenen Prozentsätzen entweder des vereinbarten Kaufpreises oder aber – in den meisten Fällen zusätzlich zu ersterem, weshalb es auch mehr als zehn Bezüge sind – des (Netto-)Ankaufpreises der jeweiligen Liegenschaft (die Ankaufspreise sind im Revisorenbericht gestützt auf die verbuchten Werte aufgeführt, wobei es sich dort um Bruttopreise handelt, in denen insbesondere die Notariatskosten enthalten sind, vgl. S. 9 ff. des Berichts und die jeweiligen Nachweise in dessen Beilagen). So wurde z.B. der Kaufvertrag über die Liegenschaft Thörishaus am 29.05.2007 verkündet, wobei die F._____ eine Teilzahlung von CHF 1'400'000.00 des vereinbarten Kaufpreises von CHF 1'750'000.00 auf das Kontokorrent Nr. 16 0.538.895.03 bei der AH._____ (Bank) zu leisten hatte (pag. 1 1 377 ff.), was sie am 30.05.2007 auch tat (pag. 3 15 319). Noch am selben Tag wurden von diesem Konto CHF 174'000.00 bar bezogen (pag. 3 15 319) und buchhalterisch im «Gelddepot» erfasst. Davon flossen tags darauf 4% des Kaufpreises, ausmachend CHF 70'000.00, sowie zusätzlich 3% des Ankaufpreises von CHF 800'000.00 (pag. 1014 029 [pag. 5 2 334]), ausmachend CHF 24'000.00, wieder ab. Insgesamt betrug der Mittelabfluss ab dem «Gelddepot» 2007 CHF 1'806'900.00.

Im Jahr 2008 ging es grundsätzlich nach demselben Muster weiter. Allen fünf in diesem Jahr an die F._____ veräusserten Liegenschaften können über die Gegenkonten entsprechende Zahlungen zugeordnet werden, die dann auch den angegebenen Prozentsätzen – fast durchwegs 5% – vom vereinbarten Kaufpreis und dem Ankaufspreis entspre-

chen. Insgesamt sind so Bezüge von weiteren CHF 829'825.00 direkt mit den anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften verknüpft. Bei den acht weiteren solchen Buchungen, unter anderem beim bereits erwähnten «Bonus Jahr 2008», im gesamten Umfang von fast CHF 400'000.00 fungiert das Konto Nr. 4004 «Sanierung Häuser BD. _____» als Gegenkonto, bei weiteren zwei sind die Liegenschaftskonten «_____ Ostermundigen» (eine Liegenschaft, welche die AT. _____ AG der F. _____ abgekauft hat) und «CT. _____ weg M. _____» als Gegenkonten aufgeführt. Für sämtliche dieser Zahlungsausgänge 2008 sind in den bei der Revisionsgesellschaft edierten Akten «Provisionsrechnungen» einer «Immogroup Est.» aufgetaucht, in welchen unterschriftlich bestätigt wird, den jeweiligen Betrag «in bar dankend erhalten zu haben» (Ordner grün Nr. 1009, pag. 278 ff.; teilweise ebenfalls auf pag. WSG 28 171 ff.). In demselben Ordner findet sich auch ein entsprechender, auf den 27.11.2006 datierter «Vermittlervertrag» zwischen der AT. _____ AG und der «Immogroup Est.», in welchem eine Provision von bis zu 5% auf abgeschlossene Liegenschaftsgeschäfte vereinbart ist (Ordner grün Nr. 1009, pag. 276; ebenfalls auf pag. WSG 28 170). C. _____ musste auf Vorhalt dieser Dokumente einräumen, dass es sich dabei um eine frei erfundene Geschichte handelt und es die «Immogroup Est.» gar nicht gibt (pag. WSG 28 167 f., Z. 226 ff.), nachdem er im Vorverfahren noch angegeben hatte, nichts von dieser Firma zu wissen (vgl. z.B. pag. 6 1 398 f., Z. 383 ff.). Auch bestätigte er die Aussagen von CC. _____, die die ursprüngliche Buchhaltung erstellt hatte, wonach ihr die Belege betreffend die «Immogroup Schaan» von C. _____ oder BU. _____ vorgelegt worden seien (pag. WSG 28 168 f., Z. 271 ff.; vgl. pag. 6 3 805, Z. 99 ff., pag. 6 3 806, Z. 136 f. und pag. 6 3 809, Z. 256 ff.). Es ist damit davon auszugehen, dass auch für die Buchungen 2007 entsprechende gefälschte Belege existierten und für die buchhalterische Erfassung vorgelegt wurden, auch wenn diese nachträglich nicht mehr aufgefunden werden konnten.

Mit der rektifizierten Fassung der Buchhaltung wurden die Buchungstexte dann auf «Darlehen» geändert und mit dem neu geschaffenen Konto «1430 Darlehen» verknüpft. Betragsmässig blieben die Zahlungen bis auf die allerletzte, die von CHF 96'250.00 auf CHF 24'507.00 reduziert wurde, identisch, sodass sich der in den beiden Jahren insgesamt ausbezahlte Betrag auf CHF 3,1 Mio. beläuft.

Zusammengefasst ergibt sich ein sehr enger Bezug der ausbezahlten CHF 3,1 Mio. zu den in derselben Zeit mit der F. _____ abgeschlossenen Liegenschaftsgeschäften, wobei insgesamt CHF 2'636'725.00 ganz direkt mit den Kaufgeschäften verknüpft sind.

Erste Argumente gegen die Version «Darlehen»

Die dargelegten Umstände der ursprünglichen buchhalterischen Erfassung dieser später als «Darlehen» verbuchten Geldabflüsse bei der AT. _____ AG deuten schon für sich alleine stark auf verdeckt ausbezahlte Provisionen und kaum auf ein Darlehen unter Freunden hin. Desgleichen sprechen weitere Details der Zahlungen gegen die Version «Darlehen», wie dies schon die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat. So sticht insbesondere die ungewöhnliche «ungerade» Stückelung der in unregelmässigen Abständen ausbezahlten Summen (z.B. CHF 114'000.00 am 02.04.2007 und CHF 19'200.00 am 16.04.2007), weit unter dem Nennwert des angeblichen Darlehens ins Auge. Dass die Auszahlungen dann noch allesamt bar und ohne Quittung erfolgten, erscheint ebenfalls

nur schwer vereinbar mit einem Darlehen; ganz zu schweigen von der fehlenden schriftlichen Grundlage. Darlehen in dieser Grössenordnung ohne jeden schriftlichen Vertrag, in dem sich die Parteien auch über die Laufzeit, die Frage der Verzinsung und die Modalitäten der Aus- und Rückzahlung einigen, sind selbst unter sehr engen Freunden oder Verwandten völlig wirklichkeitsfremd.

Die vorgenannten Gründe bzw. Ungereimtheiten können die Hypothese «Darlehen» indes nicht eindeutig widerlegen. Geht man nämlich davon aus, es sei tatsächlich ein Darlehen für einen alten Freund ausbezahlt worden und man habe dies seitens der AT. _____ AG (einzig) aus steuerbetrügerischen Motiven aufwandwirksam als Provisionen auf die Geschäfte verbuchen wollen, machen die Tranchen, die betragsmässige Anlehnung und die fehlende Dokumentation durchaus Sinn, worauf Fürsprecher B. _____ zu Recht hinwies. Nicht viel Sinn würde es hingegen machen, wenn man dann den Rückfluss der Gelder – wie C. _____ auf die suggestive Frage von Rechtsanwalt D. _____ «falsch» antwortete (pag. 6 1 412, Z. 750 ff.: «Nein sicher nicht, das hätten wir nicht so gemacht.») –, die auf wundersame Weise aus der Buchhaltung verschwunden sind, in späteren Jahren wieder als ausserordentlichen Ertrag verbuchen würde (wie es Rechtsanwalt D. _____ in seinem Plädoyer aber nach wie vor sinngemäss geltend machte, vgl. pag. 33 264). Für ein solches Verschieben von Gewinnen und damit von (bekanntlich nicht progressiv ausgestalteten) Unternehmenssteuern in spätere umsatzschwache Geschäftsjahre, zumal mit diesen kriminellen Mitteln, bestand 2007 überhaupt kein Anlass. Die grossen Gewinne und Umsätze fielen erst in den Folgejahren an und waren insbesondere im Jahr 2010, in welchem ja angeblich die Darlehensrückzahlung hätte erfolgen sollen, markant höher (vgl. die Tabelle auf pag. 5 2 701 ff.). Zudem ist auch widersinnig, Steuern mit Hinweis auf die angeblich fehlende Liquidität ausgerechnet dadurch «aufzuschieben», dass der Gesellschaft gleichzeitig in erheblichem Ausmasse Liquidität für ein dubioses Darlehen entzogen wird. C. _____, der Frau CC. _____ bei der buchhalterischen Erfassung der Zahlungen instruiert hatte und über die massgebenden Motive im Bilde sein musste, bestätigte die von Fürsprecher B. _____ erwähnte Hypothese also gerade nicht (vgl. pag. 6 1 450, Z. 135 ff.). Mehr als verdächtig ist jedoch, dass die Zahlungen praktisch durchwegs nur bei Geschäften mit Bezug zur F. _____, nicht aber bei anderen Liegenschafts- oder Sanierungsgeschäften in der Buchhaltung versteckt worden sind. Darüber hinaus sprechen noch weitere Indizien dafür, dass mit der «Immo-group Schaan» nicht einfach ein Darlehen steuerbetrügerisch motiviert falsch verbucht wurde, sondern dass damit A. _____ als Provisionsbezüger vertuscht werden sollte:

Unnötige Darlehensaufnahme und kein plausibler Verwendungszweck

Die Verteidigung von A. _____ machte geltend, er habe das Darlehen aufgenommen, um kurzfristig in Mehrfamilienhäuser zu investieren. Es sei um die Überbrückung bis zum Jahr 2010 gegangen, für das er gewusst habe, das Darlehen wieder zurückzahlen zu können, weil er sich nach Erreichen des ____ Altersjahrs das Guthaben aus der Zusatzvorsorge habe auszahlen lassen können (pag. 33 230 f.; pag. 33 173 Z. 1 ff.). Die erfolgten Auszahlungen scheinen aber schon deshalb für eine solche angeblich kurzfristig benötigte Überbrückung völlig ungeeignet, weil sie jeweils tropfenweise, in unregelmässigen Abständen über die zwei Jahre hinweg erfolgten, die letzten erst Ende 2008. Wie man auf diese Weise die Zeit bis zum möglichen Bezug des Altersguthabens 2009 (in diesem Jahr wurde

A. _____) nachhaltig hätte überbrücken sollen, ist rätselhaft. Dies umso mehr, als bei den ersten Auszahlungen (z.B. CHF 114'000.00 am 02.04.2007) überhaupt noch nicht absehbar war, ob und wann die zahlreichen weiteren Tranchen folgen würden, um irgendwann auf die Darlehenssumme von rund CHF 3 Mio. zu kommen.

Weiter wären die verdächtigen Modalitäten bei einem so hohen Darlehen augenfällig gewesen und eine (steuer-)strafrechtliche Relevanz hätte sich A. _____ als erfahrenen Geschäftsmann zweifellos aufgedrängt. Es ist nicht ersichtlich, weshalb er – auch durch Nichtangabe des Darlehens in seiner privaten Steuererklärung (vgl. pag. 3 20 014 ff. [2007] und pag. 3 20 029 ff. [2008], wodurch er einen allfälligen Darlehenszins steuerlich auch nicht geltend machen konnte)! – zur Deckung einer Steuerstraftat der AT. _____ AG hätte Hand bieten und damit seinen guten Ruf ohne Not hätte aufs Spiel setzen sollen. Nicht zuletzt hätte er sich der Gefahr ausgesetzt, gegenüber der F. _____ in eklatante Erklärungsnot zu geraten. Ein solches Vorgehen ist umso weniger plausibel, als A. _____ als erfolgreicher und auch relativ wohlhabender Mann mit besten Kontakten in die Geschäftswelt ohne weiteres und einfach auf legale Weise an ein Darlehen hätte kommen können. Gerade unter Berücksichtigung der kurz bevorstehenden Auszahlung von Geldern der Altersvorsorge in Millionenhöhe wäre A. _____ in den Jahren 2007 und 2008 voll kreditwürdig gewesen. Es bestand für ihn überhaupt kein Grund, unter solch dubiosen Umständen und unter offenkundiger Verletzung der gegenüber der F. _____ abgegebenen Loyalitätserklärungen ein solches Rechtsgeschäft abzuschliessen.

Einen konkreten Verwendungszweck für das angebliche Darlehen konnte A. _____ denn auch nicht nennen. Die simple Erklärung, er habe in ein (notabene nie näher umschriebenes) Mehrfamilienhaus investieren wollen, wobei aber dann die F. _____ Priorität gehabt habe (vgl. z.B. pag. 6 1 069, Z. 53 f.; pag. WSG 28 079, Z. 163 ff.; pag. 33 172, Z. 15 ff.; pag. 33 177, Z. 42 f.) bzw. er habe sich einfach ermöglichen wollen, bei Gelegenheit in Renditeliegenschaften investieren zu können (vgl. pag. 33 231.1), stellt jedenfalls keine sinnvolle Begründung für eine quasi prophylaktische Darlehensaufnahme in dieser Grössenordnung dar. Ein Darlehen hätte ja dann aufgenommen werden können, wenn der Bedarf konkret geworden wäre, wobei es sich bei einem Kaufobjekt im Portfolio von C. _____ unter guten Freunden angeboten hätte, einen Teil des Kaufpreises als Darlehen stehen zu lassen. Hätte A. _____ tatsächlich ein Immobilieninvestment in der Grössenordnung von mehreren Millionen Franken getätigt, hätte er wohl auch riskiert, dass seitens der Steuerbehörden oder allenfalls auch der Banken Fragen zur Herkunft der (undeckelten) Mittel gestellt worden wären. Bezeichnenderweise wurden die Gelder dann aber nicht bewusst für einen (oder wenige) Investitionszweck(e) bereitgehalten oder eingesetzt, sondern relativ beliebig bar auf verschiedene Konten einbezahlt oder für diverse Objekte, grösstenteils luxuriöser Art (u.a. Kunst, Uhren, Fahrzeuge, Antiquitäten, Ferienwohnungen) verwendet, wie im Revisorenbericht eindrücklich aufgezeigt wird (S. 41 ff. des Berichts). Etwas anderes geht auch nicht aus den diversen Investitionen im Immobilienbereich (die beiden Ferienwohnungen im Tessin sowie Amortisation diverser Hypotheken und Renovationsarbeiten an der Liegenschaft in AO. _____) hervor, auf die die Verteidigung in diesem Zusammenhang verweist (vgl. pag. 33 231; vgl. pag. 33 173,

Z. 11 ff.). Irgendein plausibler Grund, weshalb A._____ 2007 ein solches Darlehen hätte aufnehmen sollen, ist nicht im Ansatz erkennbar.

Das Aussageverhalten der Beschuldigten

Wie bereits ausgeführt, versuchten die Beschuldigten im Strafverfahren, die zwischen ihnen erfolgten Zahlungen um jeden Preis geheim zu halten. Als sie dann entsprechend der sich im Laufe der Ermittlungen verdichtenden Verdachtsmomente in den Einvernahmen vom 19.06.2012 erstmals konkret nach einem möglichen Darlehen bzw. möglichen Zahlungen zwischen ihnen gefragt wurden, verweigerten beide die Aussage (pag. 6 1 062, Z. 424 ff.; pag. 6 1 353 f., Z. 222 ff. und 248 ff.). Kurz darauf wollte sich C._____ dann doch zu den Vorgängen erklären und reichte die schriftliche Stellungnahme vom 25.06.2012 ein (pag. 6 1 424 ff.). Damit lag eigentlich alles auf dem Tisch: der in mehrfacher Hinsicht ungewöhnliche und erklärungsbedürftige Geldfluss zwischen den Beschuldigten, der angeblich ein Darlehen sein soll sowie die damit verbundenen Probleme der AT._____ AG mit den Steuerbehörden. Für C._____ bestand kein Grund mehr – notabene entgegen der eigenen Ankündigung in der schriftlichen Stellungnahme – wiederum die Aussagen zu diesen Vorgängen zu verweigern, wie er es aber wenige Tage danach in der Einvernahme vom 02.07.2012 tat (pag. 6 1 361 ff.; vgl. auch die jeweils verbalisierten Blickkontakte mit seinem damaligen amtlichen Verteidiger, wenn entsprechende Fragen gestellt wurden [pag. 6 1 362, Z. 38; pag. 6 1 354, Z. 251]). Bei einem derart aussergewöhnlichen Darlehen unter angeblichen alten Freunden wäre vielmehr zu erwarten gewesen, dass sie klare, in sich und untereinander widerspruchsfreie Aussagen zur Darlehensgewährung als solcher, zu den seltsamen Auszahlungsmodalitäten, aber etwa auch zur Rückzahlung und Verzinsung hätten machen können. Das war aber bei beiden Beschuldigten nie der Fall. Beide sagten grösstenteils nur widerwillig, meistens nur auf belastende Vorhalte hin, detailarm und unspezifisch dazu aus. Wie hoch die ursprünglich vereinbarte Höhe des Darlehens gewesen sein soll (gegen CHF 3 Mio. [pag. 6 1 425], zwischen CHF 2,5 und 3,5 Mio., wobei man dann bei CHF 3,1 Mio. «gestoppt» habe [pag. 6 1 395, Z. 250 f.] bzw. CHF 3 Mio. [pag. WSG 28 166, Z. 157; pag. S. 9, Z. 29]; pag. 33 183, Z. 30 f.; pag. 33 189, Z. 4) blieb beispielsweise genauso unklar, wie die Frage nach dem vereinbarten Zins (teilweise war von 2,5% Zins die Rede [pag. 6 1 070, Z. 108 f.; pag. 6 1 081, Z. 439 ff.], gemäss der von beiden Beschuldigten unterschriebenen internen Vereinbarung soll das Darlehen aber zinslos gewährt worden sein [pag. 6 1 138]; vgl. auch die Aussage von C._____, pag. 33 190, Z. 15 ff., wonach es sein könne, dass ein Teil nicht verzinst worden sei). Auch zur Gewährung bzw. Entgegennahme in bar lieferten die Beschuldigten keine schlüssigen Angaben (vgl. pag. 6 1 069, Z. 66 ff.; pag. WSG 28 079 f., Z. 173 ff.; pag. WSG 28 167, Z. 192 ff.; pag. 33 176, Z. 38 ff.; pag. 33 184, Z. 28 f. [u.a.: «Herr A._____ wollte es in bar. Wir haben es einfach so gemacht.»]). Insgesamt liefert dieses Aussageverhalten deutliche Hinweise darauf, dass die geltend gemachte Version mit dem Darlehen nicht auf einem realen Hintergrund basiert, sondern ein aus der Not entstandenes Fantasiegebilde darstellt.

Zudem konnten die Beschuldigten auch nicht erklären, weshalb A._____ seinerseits der AT._____ AG im November und Dezember 2007 ein Darlehen von insgesamt CHF 440'000.00 für den Kauf der Wohnung in Magadino gewährt hatte (vgl. Ziff. 3.2.4.3 unten). Dies nur gerade einen Monat nachdem noch über CHF 700'000.00 an A._____

ausbezahlt worden (vgl. pag. 6 3 815), also für die AT._____AG offenbar als Liquidität entbehrlich waren. Diese gleichzeitige und gegenseitige Darlehensgewährung macht entgegen der Argumentation von Fürsprecher B._____ vorliegend überhaupt keinen Sinn.

Die hektischen Umstände der Aufdeckung und die überstürzte Rückzahlung

Die Kammer hat sich in diesem Zusammenhang auch noch einmal intensiv mit den Abläufen im Nachgang der angekündigten Buchprüfung der Steuerverwaltung bei der AT._____AG auseinandergesetzt und darin weitere Bestätigungen dafür erhalten, dass die Version «Darlehen» nicht zutreffen kann. Die Hektik, die im Nachgang zur Ankündigung der Steuerprüfung bei der AT._____AG bei *beiden* Beschuldigten ausgebrochen ist, ist bestens dokumentiert:

Mit Schreiben vom 01.03.2010 setzte CB._____ von der Steuerverwaltung des Kantons Bern Fürsprecher AX._____, der die AT._____AG in Steuersachen vertrat, über eine für 10. und 11.05.2010 geplante Buchprüfung unter anderem der Geschäftsabschlüsse 2007 und 2008 in Kenntnis (pag. 6 3 737). Diese Ankündigung war gelinde ausgedrückt ein «Stich ins Wespennest», wie es Fürsprecher AX._____ später gegenüber Herrn CB._____ formulieren sollte (vgl. Telefon-/Aktennotiz CB._____, pag. 6 3 738) und führte dazu, dass man die Abschlüsse durch die Revisionsstelle nochmals durchleuchten liess (vgl. Aussagen AX._____, pag. 6 3 144, Z. 252 ff.). Diese stiess auf die Falschbuchungen, was dann wiederum zu der fast panikartigen nachträglichen «Rektifikation» der beiden Jahresabschlüsse führte (vgl. Schreiben der CA._____AG vom 23.04.2010, pag. 6 3 735 f.). Am 06.05.2010 kontaktierte Fürsprecher AX._____ CB._____ telefonisch. Die Anmeldung der Buchprüfung habe bei der AT._____AG «sehr viel ausgelöst», es würden neue Abschlüsse erstellt und die Buchprüfung müsse verschoben werden (pag. 6 3 738; ferner die Aussagen von CB._____, pag. 6 3 705 f., Z. 187 ff.). Am 28.05.2010 schlossen die Beschuldigten die «interne» Vereinbarung ab (pag. 6 1 138 f.) und schon am 01.06.2010 leistete A._____ einen Betrag von CHF 1'005'000.00 bar an Rechtsanwalt AY._____ (pag. 6 3 022). Eine weitere Quittung vom 02.06.2010, unterschrieben von C._____ und BU._____, soll die Zahlung von CHF 600'000.00 in bar bestätigten (pag. 6 1 140 f.). Diese handschriftliche Quittung wirkt nicht nur schludrig gemacht, sondern macht auch überhaupt keinen Sinn, wenn man doch noch wenige Tage zuvor vereinbart hat, die Restanz von CHF 600'000.00 als Darlehen stehen zu lassen. Darin verdeutlicht sich das damals chaotische und überstürzte Handeln. Nachdem dann die abgeänderten Jahresrechnungen der AT._____AG an einer kurzfristig anberaumten ausserordentlichen Universalversammlung am 14.06.2010 abgesegnet worden waren (pag. 6 3 733), fand bereits am 15.06.2010 eine Besprechung mit der Steuerverwaltung statt. Auch davon liegen die Besprechungsnotizen von Herrn CB._____ vor (pag. 6 1 143 f.). Demnach fielen im Zusammenhang mit den Zahlungen die Worte «Provisionen, Schmiergelder, Bestechungsgelder etc.» – wie CB._____ später als Zeuge aussagte, erwähnte dies Fürsprecher AX._____ von sich aus (pag. 6 3 706, Z. 209 f.; pag. 6 3 710 f., Z. 384 ff.; vgl. auch pag. 6 3 715) – und habe Fürsprecher AX._____ gesagt, die Empfänger der Zahlungen könnten bzw. wollten nicht nachgewiesen werden. Weiter ist in der Notiz festgehalten, die Situation sei so verstrickt, dass Steuern zahlen und Sitzverlegung sekundär seien; der «worst case» sei viel grösser und umfangreicher als wohl angenommen werden könne und es müsse davon ausgegangen

werden, dass mehrere Personen daran beteiligt seien. «Hr. AX._____ spricht von einem gezielten Vorgehen, wobei C._____ 's [sic] nur ein Teil vom ganzen [sic] sind». «Situation ist so brisant/prekär, weshalb das Darlehen bzw. die geleisteten Zahlungen zurückbezahlt wurden. Die Rückzahlung erfolgte ohne Aufforderung bzw. Rechnung. Herr AX._____ äussert sich, dass es nur eine Frage der Zeit gewesen wäre, dass auf der Gegenseite ebenfalls alles aufgefliegen wäre.» Den Namen des Darlehensnehmers – auf den die Steuerverwaltung pochte, ansonsten sie die Zahlungen als geldwerte Leistungen an die Aktionäre aufzurechnen drohte – wurde ihr aber nicht bekannt gegeben bzw. sollte, so gemäss einer weiteren Telefonnotiz von CB._____ vom 30.07.2010 die Worte von Fürsprecher AX._____, «bis zum absoluten «show down» nicht genannt werden» (pag. 6 3 731; pag. 6 3 706, Z. 216 ff.). Der Druck, den Namen dann doch preiszugeben, wurde aufgrund der drohenden steuerlichen Aufrechnung und wohl auch nicht zuletzt wegen des am 01.10.2010 eröffneten Strafverfahrens, zu dessen Beginn gleich am 23.11.2010 bei beiden Beschuldigten Hausdurchsuchungen stattfanden, zu gross. Am 09.12.2010 setzte Fürsprecher AX._____ die Steuerverwaltung über die Strafanzeige der F._____ in Kenntnis (pag. 6 3 718) und gab, nach einer weiteren Besprechung am 16.12.2010, schliesslich mit Schreiben vom 22.12.2010 A._____ als «Darlehensnehmer» bekannt (pag. 6 3 217).

Wenn man sich das alles, insbesondere die hartnäckige Weigerung, A._____ zu nennen, vor Augen führt, wird offensichtlich, dass es nicht «nur» um die Kaschierung eines Steuerbetrugs aufseiten der AT._____ AG gegangen sein kann. Nein, A._____ war ebenfalls stark betroffen und in die Vorgänge involviert. Er war die von Fürsprecher AX._____ erwähnte «Gegenseite», bei der früher oder später alles aufgefliegen wäre. Das bestätigt auch die Honorarnote von Fürsprecher AX._____ vom 14.07.2010 an A._____ für Bemühungen vom 17.05.2010 bis 01.06.2010 «in Sachen steuerliche Abklärungen» von über CHF 8'000.00 (pag. 3018 094 ff.; ebenfalls enthalten in Beilage 10 der Aufsichtsanzeige von Gerichtspräsidentin CU._____ an die Anwaltsaufsichtsbehörde vom 03.04.2017, pag. WSG 28 643 ff.). Dem entsprechenden Leistungsblatt ist zu entnehmen, dass in diesem Zusammenhang auch für A._____ diverse Abklärungen (u.a. am 03.05.2010 zum «Strafrecht») getätigt wurden und im Mai 2010 gleich mehrere Besprechungen im Beisein beider Beschuldigter stattfanden. Weiter ist darin auch die Ausarbeitung der Vereinbarung vom 28.05.2010 ausdrücklich erwähnt. Die von beiden Beschuldigten auch vor der Kammer aufrechterhaltene Behauptung, sie wüssten nicht, von wem die interne Vereinbarung stamme (vgl. pag. 33 173, Z. 19 ff.; pag. 33 185, Z. 11 f.), ist damit nachweislich falsch, was ihre unglaublichen Aussagen zu diesen Vorgängen aber nochmals unterstreicht.

Schliesslich ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass unter diesen Umständen die überstürzte und ungewöhnliche «Rückzahlung» nicht für, sondern gegen ein Darlehen spricht. Insgesamt CHF 2,5 Mio. wurden entsprechend der internen Vereinbarung unmittelbar nach deren Abschluss an Fürsprecher AX._____ geleistet (neben der erwähnten «Barmillion» wurden am 31.05.2010 [pag. 3 9 529] und 01.06.2010 [pag. 3 8 589] Überweisungen getätigt). Die Transaktionen von A._____ erfolgten damit alles andere als freiwillig, sondern aufgrund des Drucks und wegen der drohenden Buchprüfung bei der AT._____ AG, damals noch getragen von der Hoffnung, seinen Namen gegenüber den

Behörden unter Verschluss halten zu können. Das widerspiegelt sich auch im Wortlaut der Vereinbarung, in deren Ausarbeitung A._____ involviert war. In Ziff. 3 wird die Weiterleitung der Zahlung an die AT._____AG ausdrücklich daran geknüpft, dass die Steuerverwaltung das Vorgehen akzeptiert, anderenfalls die Summe wieder zurück an A._____ zu überweisen ist (entsprechend wies die AT._____AG das «Darlehen» in ihrer Bilanz per 31.12.2010 noch im vollen Betrag aus [pag. 5 2 1049]). Eine effektive «Rückzahlung» sollte also nur und erst dann erfolgen, wenn die Steuerverwaltung die (bedingte) «Rückzahlung» an den Mittelsmann als hinreichenden Beleg für die «rektifizierten» Buchungen anerkennt – wenn irgendwie möglich ohne Namensnennung. Das verdeutlicht, dass es nicht darum gegangen ist, ein aufseiten der Darlehensgeberin falsch verbuchtes Darlehen zurückzuzahlen; das hätte ja einfach direkt und vorbehaltlos an die AT._____AG erfolgen können. Es sollte vielmehr der falsche Anschein bestärkt werden, dass es sich bei den ursprünglich als Provision verbuchten Zahlungen um ein Darlehen handelt.

Fazit und Schlussfolgerungen

Insgesamt ergibt sich aus den vorgenannten Indizien und Hintergründen ein klares Bild zu den an A._____ ausbezahlten CHF 3,1 Mio: Dass es sich dabei um ein Darlehen unter Freunden handelte, das aus steuerlichen Überlegungen als Provisionszahlungen Eingang in die Buchhaltung fand, wie es die Beschuldigten fast schon verzweifelt nachträglich zu konstruieren versuchten, kann ausgeschlossen werden. Für die Kammer steht vielmehr fest, dass diese Gelder – wie ursprünglich verbucht – eine Art Provisionszahlungen für den Abschluss der Geschäfte zwischen der BD._____Gruppe und der AT._____AG darstellen. Mit der «Immogroup Schaan» sollte der Provisionsbezüger A._____ gegenüber der Buchhaltungsfirma, der Revisionsgesellschaft und weiteren Dritten vertuscht werden.

Die schwarzen Provisionszahlungen sind für die Kammer nicht einfach eine unschöne Randerscheinung, sondern stehen im Zentrum des angeklagten Sachverhalts. Daraus ergeben sich beweiswürdigend insbesondere folgende Schlüsse:

- A._____ bekam im Zusammenhang mit allen anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften von C._____ verdeckt massive geldwerte Vorteile zugeschanzt und hat sich persönlich daran bereichert. Bei der Auszahlung solcher Provisionen in Millionenhöhe muss davon ausgegangen werden, dass sich die Geschäfte über eine normale Marge auf Ebene der AT._____AG hinaus auch für C._____ persönlich finanziell massiv ausgezahlt haben müssen.
- Gegenüber der F._____ wurden die Barzahlungen geheim gehalten. Für den Anlageausschuss bzw. den Stiftungsrat waren sie nicht erkennbar und demnach auch nicht überprüfbar. Dies entgegen der Umschreibung in der Anklageschrift unabhängig von den nachträglich vorgenommenen «Rektifikationen»; die F._____ hatte so oder so keinen Einblick in die Buchhaltung der AT._____AG. Die F._____ musste und durfte sich auf die von A._____ unterschriebenen Loyalitätserklärungen verlassen.
- Für den Abschluss jedes der fünfzehn anklagegegenständlichen Kaufverträge wurden hohe Beträge als Vermittlungsprovisionen, zumeist 3 bis 5% des vereinbarten Kauf-

preises, teilweise zusätzlich des Ankaufspreises, insgesamt ausmachend CHF 2'636'725.00, an A._____ bezahlt. Ohne deutlich übersetzte Kaufpreise gibt es keinen Grund, solche Provisionen auszuzahlen bzw. hätte man gar keine auszahlen können. Die Investition der F._____ muss sich folglich zumindest in diesem Umfang verteuert haben. Damit ist schon aufgrund der Provisionen erstellt, dass die F._____ zufolge übersetzter Kaufpreise durch jedes der in der Anklageschrift aufgeführten Liegenschaftsgeschäfte tatsächlich geschädigt worden sein muss bzw. bei vollständiger Abwicklung der Geschäfte zu Schaden gekommen wäre (vgl. auch die Pflicht zur Abgabe von Vermögensvorteilen gemäss Art. 48k Abs. 1 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenrente [BVV 2; SR 831.441.1, in der am 01.01.2007 geltenden Fassung], auf den sich die jährlichen Loyalitätserklärungen ausdrücklich beziehen [pag. 9 13 020 ff.]).

Dieser Schluss ergibt sich – entgegen der von Rechtsanwalt D._____ vorgetragenen Kritik, wonach von einem Indiz auf ein anderes geschlossen werde (vgl. pag. 33 265) – völlig unabhängig von den weiteren beweiswürdigenden Überlegungen und Berechnungen, die die Kammer, insbesondere anhand der gutachterlich ermittelten Verkehrswerte der Liegenschaften, zum Schaden bzw. zu den übersetzten Kaufpreisen anstellt. Die dortigen Ergebnisse werden durch die ausbezahlten CHF 3,1 Mio. vielmehr untermauert (vgl. Ziff. 3.2.5.7 unten).

- Entsprechend den für alle Geschäftsabschlüsse ausbezahlten bzw. entgegengenommenen hohen Provisionen wussten beide Beschuldigte bei jedem der Geschäfte, dass für sie persönlich etwas herausspringt und der von der F._____ bezahlte Kaufpreis insgesamt zu hoch sein musste. Die zahlreichen Übergaben der hohen Beträge bar auf die Hand mussten systematisch und koordiniert vor sich gehen. Da bereits wenige Tage nach dem allerersten Kaufgeschäft (betreffend die Liegenschaft Niederwangen) eine Provision von CHF 114'000.00 floss, müssen sich die Beschuldigten bereits vorher auf die «Provisionsvereinbarung» – den gemeinsame Plan, A._____ für abgeschlossene Geschäfte in bar, schwarz und hinter dem Rücken der F._____ zu entlöhen – geeinigt haben.

3.2.4.3. Das Geschäft mit der Wohnung in Magadino

Laut Anklageschrift soll A._____ von C._____ bzw. der AT._____ AG durch den Verkauf einer privaten Ferienliegenschaft in Magadino, womit die AT._____ AG einen Verlust von CHF 318'690.00 erzielt habe, einen weiteren ungerechtfertigten geldwerten Vorteil erhalten haben (Ziff. I.A./B.1.15 [4. Punkt, 3. Strich] der Anklageschrift).

Der vorgenannte, innert kurzer Zeit durch An- und Verkauf der Eigentumswohnung Gambarogno-Magadino-Gbbl.-Nr._____ von der AT._____ AG erlittene Buchverlust von über CHF 300'000.00 ergibt sich klar aus der Buchhaltung und wird auch von den zwei Revisoren der Staatsanwaltschaft bestätigt (S. 69 f. des Revisorenberichts, wo der Revisor auch festhält, dass es sich dabei seines Erachtens um eine versteckte Entschädigung handle; Revisorenbericht CV._____ vom 08.04.2015; vgl. die Belege pag. 5 1 099 ff.). Die AT._____ AG hatte das am 08.07.2008 für CHF 700'000.00 an A._____ verkaufte Objekt (pag. 3 21 034 ff.) noch gut einen Monat zuvor am 02.06.2008 (vgl. pag. 3 21 039) für CHF 820'880.00 (inkl. Notariatskosten) gekauft (pag. 1016 092 [pag. 5 1 104])

und zusätzlich über CHF 200'000.00 für Möbel, Innenausbau und Hypothekarzinsse investiert (u.a. zweimal je CHF 100'000.00 für «Möbel» bzw. «Möbel/Innenausbau» an den Voreigentümer, sowie CHF 4'849.15 an CW._____AG für ein Wandklosett [pag. 1014 054 und 1016 093]). In den (undatierten) handschriftlichen Notizen in den Prüfungsunterlagen der CA._____AG für die AT._____AG 2008 sind sogar Investitionen von CHF 217'000.00 für «Möbel» und «Innenarbeiten» sowie ein Verlust von CHF 338'000.00 aufgeführt (Ordner grün Nr. 1009, pag. 270).

Zu dieser gerade bei einer im Immobilienbereich tätigen Firma bzw. dem darin gewandten C._____ kaum vorstellbaren Fehlinvestition kommt hinzu, dass A._____ auch bei der Finanzierung auf unerklärliche Weise die Hände im Spiel hatte, indem er der AT._____AG – so die Darstellung der Beschuldigten und die Verbuchung als «A._____, AA._____ (Ortschaft), Darl. Magadino» – ein Darlehen von insgesamt CHF 440'000.00 gewährte. Konkret zahlte A._____ am 13.11.2007 zunächst CHF 125'000.00 bar auf das Konto der AT._____AG ein (pag. 3 15 397; eine weitere Bareinzahlung über CHF 315'000.00 folgte am 07.12.2007 [pag. 3 15 414]). Just am nächsten Tag erfolgte von demselben Konto durch die AT._____AG die Anzahlung in exakt derselben Höhe, davon CHF 100'000.00 alleine für Möbel (pag. 3 15 398). Dies, sowie die Tatsache, dass die AT._____AG später nur rund einen Monat Eigentümerin der Wohnung war, sprechen dafür, dass die Wohnung (und die Möbel) von allem Anfang an für A._____ bestimmt waren und die über die AT._____AG vorgenommenen Abschreibungen letztlich ihn begünstigen sollten. Die Aussagen von C._____ zu diesem Geschäft, wonach er eigentlich für sich selber eine Ferienwohnung im Tessin habe kaufen wollen, um dann innert kürzester Zeit zu merken, dass niemand von seiner Familie eine solche wolle, ihm die Zeit gefehlt habe, die Wohnung richtig zu nutzen und er sie wieder dringend habe verkaufen wollen (vgl. pag. 6 1 356, Z. 324 ff.; pag. WSG 28 176, Z. 8 ff.), sind jedenfalls nicht nachvollziehbar. Es vermag auch nicht ansatzweise einzu-leuchten, weshalb man so exorbitant viel für die Inneneinrichtung bzw. die Möbel in einer Ferienwohnung zahlen sollte, die dann direkt, komplett leergeräumt ohne Möbel, wieder weiterverkauft wird, wie dies die Beschuldigten geltend machten (vgl. pag. 6 1 167, Z. 266 ff.; pag. 6 1 357, Z. 359 ff., wo C._____ selbst dann noch von einem Verlust von ca. CHF 100'000.00 ausging). Bezeichnenderweise vermochte C._____ auch nichts Konkretes über die angebliche anderweitige Verwendung des Mobiliars zu sagen (vgl. z.B. pag. 6 1 450, Z. 146 ff., wo er u.a. andeutete, dass nur im Umfang von ca. CHF 10'000.00 Möbel aus der Wohnung entnommen worden seien), was angesichts des dafür bezahlten Preises und des notwendigen Transports aus dem Tessin besonders erstaunt. Sofern es sich bei den entsprechenden Zahlungen an den Voreigentümer nicht ohnehin materiell um einen Teil des Kaufpreises handelte (der dann im Kaufvertrag wie offenbar beim späteren Verkauf an A._____ bewusst zu tief verurkundet worden wäre), ist davon auszugehen, dass – neben den von der AT._____AG getragenen Investitionen für den fixen Innenausbau sowie den Leistungen der CW._____AG – zumindest ein wesentlicher Teil der Möbel mit der Wohnung auf A._____ übergingen. Die Kammer bekundet keine Zweifel daran, dass A._____ mit dem Geschäft unter dem Strich einen weiteren geldwerten Vorteil von der AT._____AG bzw. C._____ erhielt. Dazu passt auch, dass während der Abwicklung des Magadino-Geschäfts die Auszahlung der Vermittlungsprovisionen ruhte und die schwarzen Entgelte für die in jener Zeit abgeschlossenen Kaufverträge – am

19.03.2008 X._____strasse __ und am 28.05.2008 X._____strasse __, Heimberg – erstmals erst Monate verspätet flossen (vgl. das für die Liegenschaften in Heimberg geführte Gegenkonto Nr. 12192 auf pag. 1106 094 [pag. 6 3 816]).

Die Höhe des geldwerten Zuflusses bei A._____ lässt sich, abgesehen von der nicht bekannten genauen Aufteilung der Möbel, auch deshalb nicht präzise beziffern, weil der Verkehrswert der Wohnung nicht bekannt ist. Es handelt sich aber um eine 4½-Zimmer-Attikawohnung in einer damals praktisch neu erstellten Ferienresidenz an bester Lage mit Blick auf den Lago Maggiore (vgl. das Foto auf pag. 2 52 005), deren Wert A._____ in seiner späteren Zusammenstellung auf ca. CHF 900'000.00 schätzte (pag. 3001 022). Ein hoher Buchverlust bei der AT._____AG und ein relevanter geldwerter Vorteil für A._____ resultiert auch dann noch, wenn A._____ über den verkündeten Kaufpreis zusätzlich noch CHF 110'000.00 getarnt als Kosten für eine Fenstersanierung für die Wohnung bezahlt hat, wie es die Beschuldigten vorbrachten. Eine solche bewusste mit-täterschaftliche Verkündung eines zu tiefen Kaufpreises, verbunden mit einer falschen Erfassung der Vorgänge in den Büchern der AT._____AG, spricht nicht gerade für die Beschuldigten und illustriert einmal mehr, wie ganz generell die Vorgänge im Zusammenhang dem Kaufgeschäft Magadino, die enge Beziehung und das fast schon partnerschaftliche Vorgehen unter den Beschuldigten.

Zusammenfassend erhielt A._____ im Zusammenhang mit dem Kauf der Wohnung in Magadino einen weiteren unrechtmässigen geldwerten Vorteil von der AT._____AG bzw. C._____. Dieser war für die übrigen Mitglieder des Anlageausschusses der F._____ ebenfalls nicht erkennbar bzw. nicht überprüfbar.

3.2.5. Grundsätzliches zu den angeklagten Liegenschaftsgeschäften

3.2.5.1. Der objektive Ablauf und der wirtschaftliche Sinn der Geschäfte

Objektiver Ablauf

Die vertraglichen Bestimmungen aller fünfzehn anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäfte – auf die dann weiter unten noch im Detail einzugehen sein wird (Ziff. 4.2 ff. unten) – sind weitgehend gleich oder zumindest sehr ähnlich ausgestaltet (vgl. die in den Fussnoten von Ziff. I.A./B.1.1–1.13 der Anklageschrift genannten Fundstellen für die einzelnen Grundstückkaufverträge). Es kann auf die zutreffende und anschauliche Darstellung der Vorinstanz dazu verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 116 ff.):

Die wesentlichen vertraglichen Bestimmungen sind bei allen fünfzehn angeklagten Liegenschaftsgeschäften (es sind 13 Ziffern in der Anklageschrift, aber total fünfzehn Kaufverträge über siebzehn Mehrfamilienhäuser, da in den Ziff. I.A./B.1.4. und I.A./B.1.12. jeweils zwei Kaufverträge, in den Ziff. I.A./B.1.5. und I.A./B.1.11. jeweils zwei Häuser in einem Vertrag zusammengefasst werden) gleich oder jedenfalls sehr ähnlich: Die AT._____AG, handelnd durch C._____, schloss mit der F._____, handelnd durch A._____, jeweils einen notariell beurkundeten Grundstückkaufvertrag ab (vgl. Art. 216 OR bzw. 657 ZGB), der gewisse werkvertragliche Elemente enthielt. Bei allen zwölf im Kanton Bern gelegenen Grundstücken wurden die Kaufverträge durch das Notariatsbüro „CX._____“ in N._____ verfasst (zehn Mal durch Notar CY._____, zwei Mal durch Notar CZ._____), die drei im Kanton Solothurn auf dem Amtsnotariat abgeschlossenen Verträge sind inhaltlich praktisch gleich und gehen zweifellos auf Entwürfe von CZ._____ und CY._____ zurück.

Nach einer grundbuchlichen Umschreibung des zu verkaufenden Grundstücks wurde jeweils der **Kaufpreis** als Totalbetrag vereinbart und danach betreffend dessen Tilgung Folgendes festgelegt:

- die erste, mit Abstand grösste Tranche (zwischen rund 58% und rund 91%, in den meisten Fällen deutlich über 70% des Gesamtkaufpreises), des Kaufpreises war grundsätzlich am Tag der Verurkundung geschuldet (nur bei den beiden zeitlich ersten Verträgen waren wenige Tage zwischen Vertragsschluss und erster Zahlung vereinbart).
- die zweite, deutlich kleinere Tranche (zwischen rund 4,7% und 25% des Gesamtkaufpreises) musste mit Übergang von Nutzen und Gefahr bezahlt werden (mit zwei Ausnahmen, bei einer ist ein Tag Differenz vorhanden und bei Ziff. I.A./B.1.5. wurde die Liegenschaft Payerne verrechnungsweise übernommen, so dass keine zweite Teilzahlung geleistet wurde). Bei zwölf der vierzehn Verträge, bei denen es eine zweite Tranche gab, stand deren Zahlung unter dem Vorbehalt, dass die Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten vollständig abgeschlossen seien (wobei nur in einem einzigen Vertrag diesbezüglich direkt auf den Baubeschrieb verwiesen wurde), bei zwei Verträgen steht lediglich „*die Käuferin leistet bei Fertigstellung der Sanierung, d.h. bei Übergabe (Nutzen und Schaden) eine weitere Teilzahlung*“, d.h. ist kein korrekter Vorbehalt formuliert.
- Die dritte Tranche war in sieben Fällen „*nach Übergabe und Abrechnung der Kapitalverzinsung*“ geschuldet, in vier weiteren Fällen wurde dies ergänzt mit „*sowie nach Vorliegen der Abrechnung über die Mietzinseinnahmen.*“ In einem Fall wurde wiederum auf den Abschluss der Umbauarbeiten Bezug genommen und in drei Fällen wurde lediglich das Valuta-Datum genannt, d.h. es bestand keine weitere Bedingung oder ein Hinweis auf eine Abrechnung.

In allen Fällen war zudem eine **Mietzinsgarantie** vereinbart, die an die Schlusszahlung gekoppelt war. In 13 Fällen (Ziff. I.A./B.1.1. / 1.2. / 1.4.1. / 1.4.2. / 1.6. / 1.7. / 1.8. / 1.9. / 1.10. / 1.11. / 1.12.1. / 1.12.2. / 1.13. der Anklageschrift) lautete die Klausel wie folgt: „*Mit der Schlusszahlung wird eine allfällige Differenz der von der Verkäuferin der Käuferin für die Zeit der Übernahme [folgt das Datum des Übergangs von Nutzen und Gefahr] bis [folgt das Datum der Schlusszahlung] im Betrag von brutto [folgt eine bestimmte Zahl] gewährten Mietzinsgarantie verrechnet. Sollten mithin die Mietzinseinnahmen diesen Betrag nicht erreichen, würde sich die Kaufpreisschlusszahlung im entsprechenden Umfang vermindern.*“ In den zwei restlichen Kaufverträgen stand zwar die gleiche Formulierung, bloss hatte man vergessen, die Höhe der Mietzinsgarantie explizit zu nennen. Vor dem Übergang von Nutzen und Gefahr gingen die Mietzinseinnahmen noch an die Verkäuferin, d.h. zum Teil noch lange Zeit nach Vertragsschluss. Wie der Beschuldigte A. _____ zu Recht festhielt, wurde die Mietzinsgarantie in mehreren Fällen nachträglich zu Gunsten der F. _____ verlängert (Ziff. I.A./B.1.1. / 1.3. / 1.4. / 1.5. / 1.8. der Anklageschrift).

Ebenfalls in allen Fällen wurde zudem vereinbart, dass die Verkäuferin der Käuferin auf der ersten Tranche des Kaufpreises einen **Zins von 5%** zu bezahlen habe. Auch diese Zinszahlung war an die Schlusszahlung gekoppelt, wobei die Formulierung wie folgt lautete: „*Mit der Schlusszahlung werden im Weiteren die von der Verkäuferin der Käuferin auf der ersten Teilzahlung von [folgt die Summe der ersten Teilzahlung] zu bezahlenden Zinsen von 5% für den Zeitraum vom [folgt der Zeitraum vom Abschluss des Kaufvertrags bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr] verrechnet.*“

In allen Fällen wurde explizit festgehalten, dass die im separaten **Baubeschrieb** erwähnten Sanierungsarbeiten im Kaufpreis inbegriffen seien. In fünf Fällen (Ziff. I.A./B.1.1. / 1.2. / 1.4.1. / 1.4.2. / 1.5. der Anklageschrift) wurde jegliche **Rechts- und Sachgewährleistung** durch die Verkäuferin ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig war. Bezüglich Sachmängel bedeutete dies, dass die Verkäuferin weder für offene noch verdeckte Mängel haftete, auch wenn diese erheblich oder unerwartet waren. In den Kaufverträgen betreffend die Lie-

genschaften gemäss Ziff. I.A./B.1.3. und I.A./B.1.11. der Anklageschrift wurde festgehalten, auf den Umbau- und Sanierungsarbeiten gewähre die Verkäuferin vollumfängliche Garantie nach SIA. Dies gelte auch für die Liegenschaften in Niederwangen und Herzogenbuchsee. Soweit weitergehend und gesetzlich zulässig würden die Gewährleistungspflichten der Verkäuferin wegbedungen. In allen weiteren Fällen war ebenfalls festgehalten, die Verkäuferin gewähre auf den Umbau- und Sanierungsarbeiten vollumfängliche Garantie nach SIA, soweit weitergehend und gesetzlich zulässig werde die Gewährleistung wegbedungen.

In elf Fällen (Ziff. I.A./B.1.1. / 1.2. / 1.3. / 1.4.2. / 1.5. / 1.6. / 1.7. / 1.8. / 1.11. / 1.12. / 1.13. der Anklageschrift) hielt der Notar zudem fest, der **Stiftungsrat** habe dem Geschäft vorgängig zugestimmt (es wird jeweils ein konkretes Datum genannt, das vor dem Datum des Abschlusses des Vertrags liegt). In Fall von Ziff. I.A./B.1.12.1. der Anklageschrift hielt der Notar fest, der Anlageausschuss habe im Rahmen seiner Kompetenz dem Geschäft zugestimmt, in den übrigen drei Fällen fehlt eine entsprechende Bestimmung. I._____ sagte in der Hauptverhandlung zunächst spontan, der Stiftungsrat habe Kaufentscheide auch nachträglich abgesegnet. Es könne sein, dass es einmal einen Zirkulationsbeschluss gegeben habe. Beim Verlesen des Protokolls hielt er korrigierend fest, es habe einen vorgängigen Beschluss des Stiftungsrats gegeben, wobei er nicht darauf einging, ob jeweils eine Stiftungsratssitzung einberufen wurde oder die Zustimmungen auch per E-Mail oder Telefon erfolgten. Da die Frage, ob der Stiftungsrat die Geschäfte nachträglich abgesegnete oder nicht, für die Beurteilung des Betrugsvorwurfs irrelevant ist, kann die Frage letztlich offen gelassen werden, ob es in allen Fällen einen vorgängigen Stiftungsratsbeschluss gab.

Mit der Vorinstanz kann damit festgehalten werden, dass die trotz gewisser werkvertraglicher Elemente als Kaufverträge ausgestalteten Verträge – Vertragsgegenstand war jeweils die sanierte Liegenschaft – nicht speziell ungewöhnlich oder a priori zugunsten einer Partei abgefasst wurden. Abgesehen von der abgegebenen Mietzinsgarantie und der hohen Verzinsung der ersten Kaufpreistranche ist weder aus Käufer- noch aus Verkäufersicht eine vertragliche Klausel ersichtlich, welche den Kaufpreis klar erhöhen oder reduzieren würde.

Wirtschaftlicher Sinn der Geschäfte

Weiter hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass und weshalb das gewählte Geschäftsmodell für beide Vertragsparteien interessant war (pag. WSG 29 119):

[...] [D]as gewählte Geschäftsmodell, ältere Objekte mit Sanierungsbedarf zu kaufen, diese durch den Verkäufer sanieren zu lassen und während dieser Zeit einen Zins von 5% auf dem bereits bezahlten Kaufpreis zu erhalten, [war] sämtlichen Mitgliedern des Stiftungsrats bekannt und aus Sicht der F._____ durchaus sinnvoll [...]. Es kann dazu auf die Aussagen von I._____ verwiesen werden: „*Weil das ganze Zusammenspiel von Kauf einer unrenovierten Liegenschaft mit der Verpflichtung des Verkäufers, diese vollständig zu renovieren, den bereits bezahlten Kaufpreisanteil zu einem erheblichen Satz zu verzinsen und eine Mietzinsgarantie für eine gewisse Zeit abzugeben ein durchaus vernünftiges Geschäftsmodell war. Voraussetzung wäre allerdings gewesen, dass alle Parteien ihre Pflichten korrekt erfüllen und dass die der Kaufpreisberechnung zugrundeliegenden Mietzinsersparungen tatsächlich realistisch waren*“ (pag. 6 4 310). Indem die F._____ das Geld, das sie für die erste Tranche ausgeben musste, zu 5% verzinst erhielt, bekam sie eine bessere Rendite, als wenn sie es einfach auf ihren Konten belassen hätte. Sollte sie für die Kaufpreiszahlung (mindestens teilweise) Fremdmittel, d.h. Hypotheken, verwendet haben (was sich aus den Akten nicht ergibt), so hätte sie diese Fremdmittel zu einem tieferen Satz verzinsen müssen als sie selbst Zinsen erhielt (vgl. dazu z.B. die historischen Zinsübersichten der Nationalbank). Mit den Mietzinsgarantien war zudem ein guter Ertrag für mehrere Monate garantiert. Beide Überlegungen setzen jedoch die Solvenz der AT._____AG und die kor-

rekte Kalkulierung der Mietzinsgarantien voraus. Aus der Sicht der AT. _____ AG machte das Geschäftsmodell (davon ausgehend, dass die Sanierungskosten seriös kalkuliert worden waren) ebenso Sinn, denn so konnte nicht nur Ertrag aus einem Verkaufsgeschäft generiert, sondern auch ein Arbeitsvorrat für die eigenen Mitarbeitenden mit garantiertem Ertrag geschaffen werden.

Das Geschäftsmodell ist auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass es damals schwierig war, auf dem Markt für Pensionskassen geeignete sanierte Renditeliegenschaften zu erwerben. Durch die vorliegende Ausgestaltung kam die F. _____ – entsprechend der zuvor beschlossenen Erhöhung der Immobilienquote – trotzdem an solche für sie interessante Objekte. Ebenfalls nachvollziehbar ist der strategische Entscheid des Anlageausschusses, nicht die unsanierten Liegenschaften zu kaufen und in eigener Regie zu sanieren (vgl. z.B. die Aussagen I. _____ [pag. 6 3 416, Z. 589]: «Sanierungen sind nicht unser Job.»). Die AT. _____ AG hatte auch aus steuerrechtlichen Gründen ein Interesse daran, beim Liegenschaftshandel mit der F. _____ in erheblichem Umfang Sanierungen durchzuführen, damit die damit erzielten Gewinne der Gewinn- und nicht der (bei kurzer Besitzdauer aufgrund von Zuschlägen deutlich ungünstigeren) Grundstückgewinnsteuer unterstanden (vgl. Art. 85 Abs. 4 Steuergesetz [StG; BSG 661.11], wonach wertvermehrnde Arbeiten von mind. 25% des Erwerbspreises erfolgen müssen, damit die Gewinnsteuer zum Zuge kommt; vgl. dazu auch die Aussagen von Fürsprecher AX. _____, pag. 6 3 103, Z. 103 ff.).

3.2.5.2. *Keine intensiven Vertrags- und Angebotsverhandlungen*

In der Anklageschrift wird der Vorwurf erhoben, A. _____ habe der AT. _____ AG konkurrenzlos und zu nicht marktgerechten Werkpreisen Aufträge zugesprochen, worauf diese die Aufträge teilweise an wenig qualifizierte Subunternehmer weitergegeben habe, was A. _____ wiederum widerspruchlos hingenommen habe (Ziff. I.A./B.1.19 [5. Punkt] der Anklageschrift). Dazu ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die F. _____ die Liegenschaften wie ausgeführt saniert kaufte und es bei den Verträgen (anders als in Ziff. I.A./B.2 der Anklageschrift und der Zusatzanklage i.S. K. _____ vom 23.12.2016) nicht darum ging, dass die F. _____ hätte Werkverträge vergeben können. Sie hatte keinerlei Einfluss darauf und es konnte ihr auch gleichgültig sein, ob die AT. _____ AG die Liegenschaften mit eigenen Arbeitern oder mit Dritten sanierte und wenn ja, zu welchen Preisen. Entscheidend war für die F. _____ einzig, dass die Sanierungen gemäss den Baubeschrieben durchgeführt wurden und die Liegenschaften letztlich einen adäquaten Gegenwert für den Kaufpreis darstellten.

Weiter enthält die Anklageschrift den Vorwurf, der jeweilige Kaufvertrag sei ohne weitere Vertrags- oder Angebotsverhandlungen zum von C. _____ verlangten Kaufpreis von A. _____ im Namen der F. _____ unterzeichnet worden (Ziff. I.A./B.1.19 [3. Punkt] der Anklageschrift). Die Kammer geht mit der Vorinstanz einig, dass bei der dem Anlageausschuss bekannten Ausgestaltung der Geschäfte A. _____ nicht vorgeworfen werden kann, keine Drittofferten eingeholt zu haben (vgl. pag. WSG 29 120):

[...] Sowohl A. _____ als auch I. _____ wiesen in ihren Aussagen zu Recht darauf hin, dass bei diesem Geschäftsmodell die Einholung einer Drittofferte gar nicht möglich bzw. sinnvoll gewesen wäre. Denn wie hätten Dritte für die jeweilige Liegenschaft offerieren sollen? Es stellt sich aber die Frage, warum nicht von Drittanbietern Liegenschaften gekauft worden waren. Einerseits machte A. _____ dazu geltend, er habe durch-

aus Offerten anderer Anbieter geprüft. Mangels entsprechender vollständiger Geschäftsunterlagen der F._____ kann diese Aussage nicht widerlegt werden. Andererseits führte er aus, der Liegenschaftsmarkt sei in den fraglichen Jahren recht ausgetrocknet gewesen, sagte sinngemäss also, es habe gar nicht so viele Angebote gegeben. Dies wird durch die Aussagen von I._____ und CF._____ bestätigt, darauf ist folglich abzustellen. Entscheidend ist jedoch, dass sowohl Anlageausschuss wie auch Stiftungsrat ihre Entscheide in Kenntnis der Verkäuferschaft fällten. Es wäre an ihnen gewesen, A._____ zu sagen, er solle noch Liegenschaften anderer Anbieter prüfen, zumal niemand A._____ vorwirft, er habe die Gremien über Kaufmöglichkeit anderer Liegenschaften belogen.

Ungewöhnlich ist hingegen, dass zu keinem Geschäft Unterlagen über Angebots- und Vertragsverhandlungen auffindbar sind. Es kann zwar nicht sicher gesagt werden, dass die Kaufverträge immer zum von C._____ verlangten Preis abgeschlossen wurden. Harte, intensive Verhandlungen, wie es die Beschuldigten immer wieder behaupteten, können im Vorfeld der Vertragsschlüsse aber nicht stattgefunden haben. Wäre dem anders gewesen, müssten gerade bei einer solchen Vielzahl an für eine Pensionskasse abgeschlossenen Geschäften im Millionenbereich Dokumente wie interne Papiere, Notizen, Schreiben, nachgebesserte Angebote etc. vorhanden sein. Schriftstücke, die als Diskussions- oder Verhandlungsgrundlage dienten oder etwa den Verlauf oder Erfolge von Verhandlungen illustrieren, wären zweifellos auch bei vorwiegend mündlichen Verhandlungen vorhanden. Dies umso mehr, als A._____ über die normale Rechenschaftspflicht gegenüber der F._____ hinaus aufgrund der nicht offen gelegten bzw. verschwiegenen Freundschaft zu C._____ ein ganz besonderes Interesse daran hatte, das ordentliche Zustandekommen der Geschäfte, seine Anstrengungen für die Durchsetzung der Interessen der F._____ und insbesondere allfällige Verhandlungserfolge zu dokumentieren. Die Tatsache, dass bei den wenigen Geschäften, für die eine schriftliche Offerte der AT._____AG in den Akten vorliegt, der offerierte Verkaufspreis nicht unterschritten wurde, stützt diesen Schluss zusätzlich. Die Liegenschaften Herzogenbuchsee (am 02.04.2007 offerierter [pag. 1 1 125] und am 10.04.2007 verurkundeter Kaufpreis von CHF 1,79 Mio. [pag. 1 1 673]) und Biberist (am 05.04.2007 offerierter [pag. 1 1 456] und am 07.05.2007 verurkundeter Kaufpreis von CHF 2,7 Mio. [pag. 1 1 459]) wurden exakt zum offerierten Preis gekauft, beim Kauf des Objekts in Pieterlen wurde dieser sogar überschritten (Verkaufsofferte vom 17.04.2007 über CHF 1,95 Mio. [pag. 1 1 218], am 23.04.2007 verurkundeter Kaufpreis CHF 1,975 Mio. [pag. 1 1 222]). Dass sich nur bei einem Bruchteil der zum Abschluss gelangten Geschäfte schriftliche Offerten in den Akten befinden, erstaunt auch vor dem Hintergrund, dass C._____ über seinen Verteidiger 30 an A._____ bzw. die F._____ gerichtete Verkaufsofferten über (zu sanierende) Mehrfamilienhäuser einreichte, bei denen es dann aber nicht zum Vertragsabschluss gekommen sei (vgl. pag. 7 23 096 ff.). Hätten sich aus den Offerten für die anlagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäfte Hinweise auf Verhandlungen, z.B. darauf, dass der zunächst offerierte Kaufpreis noch gedrückt worden war, ergeben, ist kaum zu erwarten, dass diese nicht eingereicht worden wären. Die eingereichten, nicht angenommenen Offerten zeigen zwar, dass A._____ – was ihm auch nicht vorgeworfen wird – nicht jedes irgendwie mögliche Liegenschaftsgeschäft für die F._____ zum Abschluss brachte. Hinsichtlich der Frage, ob bei den dann zum Abschluss gelangten Käufen intensiv verhandelt worden war, lassen die Dokumente keine Rückschlüsse zu. Ähnliches gilt auch für die Tatsache, dass es später dann teilweise zu Nachverhandlungen kam, bei denen

insbesondere in mehreren Fällen die Mietzinsgarantien zugunsten der F._____ verlängert wurden. Gerade, dass nachträglich noch verhandelt werden konnte und auch verhandelt wurde, zeigt, dass ursprünglich durchaus noch Verhandlungsspielraum bestand. Abgesehen davon werden die nachträglichen Verlängerungen auch dadurch relativiert, dass die Mietzinsgarantie gleich in mehreren Fällen im Kaufvertrag für eine deutlich kürzere Dauer vereinbart wurde, als die für ein Jahr «abgesprochene Mietzinsgarantie», wie sie jeweils noch den Anlageausschussmitgliedern im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» präsentiert worden war (so wurde schon beim allerersten Geschäft bzgl. der Liegenschaft Niederwangen eine Dauer von lediglich 6 Monaten vereinbart [pag. 1 1 175; vgl. pag. 1 1 189] und liegt z.B. die bzgl. der Liegenschaften Thörishaus [pag. 1 1 382; vgl. pag. 1 1 393] und Grenchen, V._____strasse vertraglich auf 9 Monate festgesetzte Dauer ebenfalls unter einem Jahr [pag. 1 1 494; vgl. pag. 1 1 506]). Insofern wich A._____ sogar zuungunsten der F._____ von den angebotenen Konditionen ab. Wie noch zu zeigen sein wird, war denn auch der vereinbarte Kaufpreis bei allen fünfzehn Liegenschaftsgeschäften – teilweise massiv und in fast allen Fällen deutlich – zu hoch, was ebenfalls gegen intensive Angebots- und Vertragsverhandlungen zwischen den Beschuldigten und insbesondere gegen ein starkes und beharrliches Drängen von A._____ auf vorteilhafte Konditionen spricht (vgl. Ziff. 3.2.5.7 unten).

Zusammenfassend ist für die Kammer erstellt, dass zwischen A._____, entgegen seinem Ruf als harter Verhandler, und C._____ bei den Liegenschaftsgeschäften keine intensiven Vertrags- und Angebotsverhandlungen stattfanden.

3.2.5.3. *Die rudimentären Baubeschriebe und die Mehrleistungen*

Rudimentäre Baubeschriebe

Zu den Baubeschrieben hat die Vorinstanz Folgendes festgehalten (pag. WSG 29 120 ff.):

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten weiter an zwei Stellen vorgeworfen, sie hätten absichtlich rudimentäre Baubeschriebe verwendet. Einerseits unter dem Titel „Täuschung der übrigen Anlageausschuss-Mitglieder“ (A._____ habe diesen die detailarmen Baubeschriebe vorgelegt), andererseits unter dem Stichwort „Mittäterschaft“, wo festgehalten wurde, für den Vertragsschluss habe als Grundlage einzig noch ein absichtlich detailarmer Baubeschrieb gedient. Zuerst stellt sich die Frage, ob diese Baubeschriebe effektiv rudimentär waren (zu den Fundstellen vgl. unten bei den einzelnen Liegenschaften, einzig bei Ziff. I.A./B.1.7. der Anklageschrift fehlt ein Baubeschrieb). In den Akten finden sich keine anderen Baubeschriebe zum Vergleich (z.B. von solchen, welche die F._____ durch andere Bauunternehmer hatte machen lassen). Eine Analyse der konkreten Dokumente zeigt, dass die Baubeschriebe zwar effektiv nicht sehr detailliert, jedoch für den konkreten Zweck genügend waren. So wurden die auszuführenden Arbeiten grundsätzlich gegliedert nach Baukostenplan aufgeführt und umschrieben (ausser bei den Liegenschaftsgeschäften gemäss den Ziff. I.A./B.1.1. – 1.3., doch auch da ist in etwa die Reihenfolge gemäss Baukostenplan (BKP) eingehalten). Auch wurde darauf hingewiesen, wenn einzelne Arbeiten nicht gemacht werden mussten (z.B. weil die Fenster wenige Jahre vor dem Kauf erneuert worden waren). Für den Schluss, dass die Baubeschriebe genügend waren, sprechen denn auch die Aussagen von BW._____. Dieser hielt in wenigen Worten fest, diese seien einfach so gewesen, wie es nötig gewesen sei, um das jeweilige Haus wieder sauber bewohnbar zu machen. Er habe aufgrund der Baubeschriebe die ausgeführten Sanierungsarbeiten kontrollieren können und habe den Umfang der Baubeschriebe nicht bemängelt. Hinzu kommt, dass auch der baufachliche Gutachter DA._____ (vgl. dazu die Ausführungen zu den einzelnen Ziffern der Anklageschrift unter IV.A.3.1.-13. *[hier*

Ziff. 4.2-4.14 unten]) nirgends explizit festhielt, die Baubeschriebe als solche seien untauglich, er konnte sich durchaus mit ihnen auseinandersetzen. Auch der Umstand, dass in den Baubeschrieben jegliche Hinweise darauf, welche Kosten für die einzelnen Sanierungspunkte entstehen würden, fehlen, spricht nicht gegen die Tauglichkeit der Baubeschriebe. Da die F. _____ ein „Gesamtpaket“ kaufte, war für sie nicht relevant, welche Kosten auf welche Punkte entfallen würden. Entscheidend für die F. _____ war jedoch, ob nach der durchgeführten Sanierung die Mietzinse erhöht werden konnten (vgl. zu den „Mietzinsschätzungen“ gleich anschliessend, Ziff. IV.A.2.2.2.5.3 [hier Ziff. 3.2.5.4 unten]). Dies ist abhängig davon, ob es sich bei den Sanierungsmassnahmen um wertvermehrende Investitionen handelte oder nicht (vgl. Art. 269 ff. OR bzw. Art. 14 der Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen, VMWG, SR 221.213.11). Davon ausgehend, dass der Käufer das Alter der Liegenschaften kannte, kann den Baubeschrieben zumindest in den Grundzügen entnommen werden, welche Teile der Sanierungsmassnahmen lediglich werterhaltenden und welche wertvermehrenden Charakter hatten. Man kann sich zudem an Art. 14 Abs. 1 VMWG und an den Empfehlungen bzw. Richtlinien der Mietämter / Mietgerichte orientieren, der bzw. die bei sogenannten gemischten Sanierungen, welche werterhaltende und wertvermehrende Elemente enthalten, davon ausgehen, dass ein wertvermehrender Anteil von 50 – 70% anzunehmen sei (vgl. dazu einen bei A. _____ gefundenen Aufsatz aus dem Beobachter auf pag. 3032 084). Berücksichtigt man zudem noch den Charakter von C. _____ als Geschäftsmann, so wie er aus den Akten hervorgeht und wie er sich an der Hauptverhandlung eindrücklich bestätigt hat (eher chaotisch was das Administrative angeht, wenig „zahlenversessen“, ein „Bauchmensch“) so passen diese Baubeschriebe zu ihm. In der Hauptverhandlung sagten denn auch er und A. _____ übereinstimmend, die Baubeschriebe seien durch ihn erstellt worden. Auch BW. _____ erklärte an der Hauptverhandlung – entgegen seinen früheren Aussagen, wo er angab, die Beschuldigten hätten die Baubeschriebe wahrscheinlich zusammen erstellt – er wisse nicht, wer diese gemacht habe, das habe ihn nicht interessiert. Das Gericht stellt diesbezüglich auf die Aussagen der Beschuldigten ab, zumal BW. _____ in der Hauptverhandlung seine frühere Aussage trotz entsprechender Fragen auch nicht bestätigte oder begründete. Zusammenfassend kommt das Gericht daher zum Schluss, dass nicht erstellt ist, dass diese Baubeschriebe absichtlich detailarm oder den fraglichen Geschäften grundsätzlich nicht angemessen waren.

Es stellt sich in einem zweiten Schritt die Frage, welche Bedeutung die Baubeschriebe für den Anlageausschuss bzw. den Stiftungsrat überhaupt hatten. Aus den Aussagen von I. _____ ist zu schliessen, dass ihm die Baubeschriebe mindestens teilweise vorgelegen hatten und er davon ausging, dass es sich dabei um eine Liste der noch zu erledigenden Arbeiten handelte und dass A. _____ danach gestützt auf diese Liste einen detaillierteren Vertrag über die Sanierung ausarbeiten werde. Mit anderen Worten nahm er die Baubeschriebe in der vorliegenden Form als eine der Entscheidungsgrundlagen zur Kenntnis und störte sich an deren mangelndem Detaillierungsgrad nicht. CF. _____ dagegen sagte aus, er kenne die Baubeschriebe nicht, er nehme an, es handle sich um eine Zusammenfassung, eine Entscheidungsvorbereitung. Er ging jedoch ebenfalls (und zwar auch im Nachhinein noch) davon aus, dass er alle nötigen Informationen gehabt hatte, um den Entscheid über den Kauf fällen zu können. A. _____ dagegen behauptete wiederholt, der Anlageausschuss habe zudem für jedes Objekt den entsprechenden Baubeschrieb gehabt. Da das Gericht weder über Protokolle noch andere Unterlagen verfügt, aus denen sich heute noch erkennen liesse, welche Unterlagen den Ausschussmitgliedern effektiv zur Verfügung standen, lässt sich nicht mehr rekonstruieren, ob I. _____ und CF. _____ die Baubeschriebe anlässlich von Ausschusssitzungen effektiv sahen oder ob ihnen A. _____ nur eine von ihm selbst erstellte Zusammenfassung vorlegte und I. _____ die Dokumente später sah. Denkbar ist beides, weshalb das Gericht bei dieser Ausgangslage in dubio pro reo zum Schluss kommt, dass die Baubeschriebe für den Entscheid keine wesentliche Rolle spielten, ihr Detaillierungsgrad diesbezüglich folglich für die Frage der Täuschung auch nicht von Bedeutung ist.

Die Kammer schliesst sich diesen Ausführungen an. Zusammenfassend ist damit entgegen der Darstellung in der Anklageschrift nicht zu beanstanden, dass die bei den Liegenschaftskäufen verkäuferseitig abgegebenen Baubeschriebe in aller Regel wenig detailliert waren. Es ging darum, dem Anlageausschuss grob aufzuzeigen, was gemacht werden soll. Wie genau die Sanierungen vorgenommen werden, stand für die F._____ nicht im Vordergrund. Man ging davon aus, dass noch detaillierte Werkverträge erstellt werden und A._____ für die entsprechenden Leistungen schaut (vgl. dazu insbesondere die Aussagen von I._____, pag. 6 3 412, Z. 429 ff.). Die Beschriebe waren ein Nebenpunkt im Vertrag und nicht absichtlich rudimentär, um zu täuschen. Für die Entscheide des Anlageausschusses haben sie ihren Zweck erfüllt.

Geltend gemachte Mehrleistungen

Auch hinsichtlich der geltend gemachten Mehrleistungen kann vorab auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. WSG 29 122 f.):

In einem dritten Schritt ist noch kurz auf die Aussagen der beiden Beschuldigten einzugehen, wonach die AT._____AG, wenn sich dies im Verlauf des Sanierungsprozesses als notwendig herausgestellt habe, Arbeiten erbracht habe, die in den Baubeschrieben gar nicht erwähnt gewesen seien. Während C._____ in seiner Aufstellung pag. 7 23 405 ff. geltend machte, sie hätten für über CHF 1 Mio. mehr Arbeiten geleistet als in den Baubeschrieben aufgeführt, sagte A._____ zunächst aus, die F._____ habe zusätzlich Werte zwischen CHF 1 bis CHF 1,5 Mio. herausholen können, in einer späteren Einvernahme korrigierte er dies auf CHF 900'000.00 hinunter. In der Hauptverhandlung nannten beide Beschuldigten nochmals andere Zahlen. Aus dem Vergleich der Baubeschriebe und den baufachlichen Gutachten ergibt sich tatsächlich, dass die AT._____AG in Einzelfällen Leistungen erbrachte, die nicht in den Baubeschrieben enthalten waren. Jedoch ist völlig unklar, wie die Beschuldigten in der Lage sein wollten zu bestimmen, welchen Wert diese Zusatzleistungen gehabt haben sollen. Aus den Akten kann dies nicht rekonstruiert werden und dass es sich bei den Aussagen der Beschuldigten um reine Behauptungen handeln muss, ergibt sich auch aus den grossen Differenzen der von ihnen genannten Zahlen. Werden zusätzlich noch die in mehreren Fällen absolut ungenügenden Sanierungsarbeiten (vgl. die Details unten bei der Behandlung der einzelnen Ziffern gemäss Anklageschrift, Ziff. IV.A.3.1-3.13 [*hier Ziff. 4.2-4.14 unten*]), berücksichtigt, so ist offensichtlich, dass bei einer Gesamtbetrachtung keine Rede davon sein kann, dass die AT._____AG Mehrleistungen von über CHF 1 Mio. gegenüber dem vertraglich Zugesagten erbracht hatte. Entscheidend ist zudem, dass C._____ in der Hauptverhandlung bestätigte, dass sämtliche Sanierungsarbeiten in der Buchhaltung erfasst seien. Damit kann auf die Berechnungen zum Gewinn der AT._____AG abgestellt werden, denn dort wurden die verbuchten Aufwände für die Sanierungen stets berücksichtigt (vgl. dazu Ziff. IV.A.2.2.2.5.5. [*hier Ziff. 3.2.5.6 unten*]). Damit ist offenkundig, dass von Seiten der AT._____AG keine massiven Mehrleistungen erbracht worden wären, die nicht berücksichtigt worden wären. Für die Berechnung des Deliktsbetrags spielen die Sanierungskosten zudem keine Rolle, da die Gutachter die sanierten Liegenschaften bewertet haben. Zusammenfassend kann als Beweisergebnis festgehalten werden, dass gewisse von den Baubeschrieben abweichende Leistungen erbracht wurden, dass aber keine Rede von Mehrleistungen von netto mehr als CHF 1 Mio. sein kann.

In diesem Zusammenhang moniert Fürsprecher B._____ die (angeblich) fehlende Berücksichtigung dieser Mehrleistungen. Die Vorinstanz habe offensichtlich übersehen, dass in den baufachlichen Gutachten sämtliche Sanierungsleistungen betragsmässig detailliert nach getätigten Arbeiten ausgewiesen worden seien. Wie A._____ der Vorinstanz aufgezeigt habe, beliefen sich diese per Saldo aller Leistungen auf rund CHF 1,1 Mio., was sich aus einer eingehenden Analyse der baufachlichen Gutachten im Vergleich

zu den Baubeschrieben pro Objekt ergebe (pag. 33 226 f.). Die Vorinstanz hat die Mehrleistungen bzw. den Saldo zwischen letzteren und den Minder- und mangelhaften Leistungen zwar nicht betragsmässig bestimmt. Sie hat dazu aber überzeugend und zutreffend dargelegt, weshalb dies nicht nötig ist; weil diese Leistungen nämlich zum einen Eingang in die Berechnung des Gewinns der AT. _____ AG fanden (dazu Ziff. 3.2.5.6 unten) und zum anderen für den Deliktsbetrag bzw. die Frage des Schadens irrelevant sind, weil die Gutachter die sanierten Liegenschaften im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Schaden bewerteten. Damit wurden diese Leistungen in den Verkehrswerten der Kaufvertragsgegenstände berücksichtigt und zwar unabhängig davon, ob mit den Sanierungen der Zustand der jeweiligen Liegenschaft erhalten, d.h. ein Wertverlust verhindert, oder aber ein Wertzuwachs erzielt wurde. Mit anderen Worten spielt, anders als es die Verteidiger glauben machen wollen, die Qualifikation der Leistungen als werterhaltend oder wertvermehrend keine Rolle. Aus den nachträglichen, über die rudimentär in den Baubeschrieben erwähnten hinausgehenden Leistungen kann sodann nicht auf harte Verhandlungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses geschlossen werden. Vielmehr unterstreichen die dadurch noch leicht abgemilderten negativen Folgen für die F. _____ das ursprünglich vereinbarte Missverhältnis zwischen den Vertragsleistungen.

Abgesehen davon, dass die genaue Höhe der Mehrleistungen nicht relevant ist, trifft aber auch der vorinstanzliche Schluss, wonach in einer Gesamtbetrachtung nicht von Mehrleistungen von netto mehr als CHF 1 Mio. die Rede sein kann, zweifellos zu. Insbesondere in den baufachlichen Gutachten sind die bei vielen Objekten im Vergleich zu den Baubeschrieben teilweise gar nicht, oft nur unvollständig oder mangelhaft durchgeführten Arbeiten klar festgehalten (vgl. die Ausführungen zu den einzelnen Liegenschaften, Ziff. 4.2 ff. unten). So wurden z.B. bei der Liegenschaft in Pieterlen die Fassadensanierung, die elektrischen Installationen und die Wandbeläge unvollständig durchgeführt sowie das Satteldach und die Küchen überhaupt nicht saniert bzw. erneuert (vgl. Gutachten DA. _____ vom 30.04.2012, pag. 3 40 274). In der «Gesamtbilanz» von A. _____, gestützt auf die die Verteidigung einen «Saldo» zugunsten der F. _____ von rund CHF 1,1 Mio. annimmt, tauchen diese absolut mangelhaften Leistungen indessen gar nicht auf (vgl. Antwortbeilage Nr. 48 CIV 16 3758, auf der CD auf pag. WSG 23 051). Während die Verteidigung also beim Objekt Pieterlen die offensichtlichen Minderleistungen völlig ausser Acht lässt, macht sie gleichzeitig geltend, die AT. _____ AG habe kostenlos eine Projektstudie ausgearbeitet. Im entsprechenden Dokument «Projekt mit approximativer Kostenschätzung» vom 14.04.2008 wird im bescheidenen Umfang von drei Seiten die Möglichkeit, ein Zweifamilienhaus zu erstellen, skizziert und bei «Realisierungsinteresse» eine «detailliertere bzw. konkrete» Offerte in Aussicht gestellt (pag. 7 23 272 ff.). Inwiefern diese wenig konkrete, im Eigeninteresse des Generalunternehmers abgegebene (Vor-)Offerte für die F. _____ eine nennenswerte geldwerte Leistung darstellen sollte, ist nicht ersichtlich. Auch bei der nachträglich in einem Schreiben vom 17.11.2008 durch die AT. _____ AG abgegebene «Fassadengarantie» (pag. 15 01 071: «Bei Fassaden mit einem neuen Farbanstrich und allfälliger vorgängiger Reparaturen an der Gebäudesubstanz werden solche Fassaden 5 Jahre nach Auftragsausführung ohne weitere Kostenfolgen mit Hochdruckreiniger gewaschen und auf eine weitere Beständigkeit von 3 Jahren kontrolliert und bei erneutem Nachbesserungsbedarf werden die entsprechenden Arbeiten auch ohne Kostenfolge vorgenommen.») ist für die Kammer nicht ersichtlich, weshalb die-

se einen konkreten Wert haben sollte, welche die Frage des Schadens relevant beeinflussen würde. Schliesslich sind die von der AT. _____ AG zugunsten der H. _____ AG bzw. der BG. _____ AG abgeschlossenen Mietverträge (vgl. pag. C 14 003 106 ff.; vgl. dazu Ziff. IV.3.3 unten) allenfalls in diesem Verhältnis, sicher aber nicht in Bezug auf die Geschäfte mit der F. _____, namentlich nicht für die Frage, ob diese dadurch einen Schaden erlitten hat, von Bedeutung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die AT. _____ AG bei verschiedenen Liegenschaften über die Baubeschriebe hinaus Mehrleistungen erbrachte, denen aber teilweise auch mangelhafte Leistungen gegenüberstanden. Die Mehrleistungen ändern nichts an den übrigen Beweisschlüssen, insbesondere deshalb, weil sie in der Buchhaltung der AT. _____ AG und den gutachterlich ermittelten Verkehrswerten berücksichtigt worden sind.

3.2.5.4. *Die zu erwartenden Mietzinseinnahmen*

Entscheidende Bedeutung für den Kaufentscheid

Für die F. _____ waren die zu erwartenden Renditen nicht nur Grund, vermehrt in Immobilien zu investieren, sondern, wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat, auch der entscheidende Punkt für die konkreten Kaufentscheide (vgl. pag. WSG 29 123 f.):

Aus den (wenigen) vorliegenden Dokumenten der F. _____ und insbesondere den Aussagen ergibt sich, dass die zu erwartende Rendite, die man sich vom Objekt versprach, das primär massgebende Kriterium für den Kaufentscheid war, was bei Anlageobjekten durchaus üblich ist. So erklärte beispielsweise I. _____ bereits in der Voruntersuchung man habe 2007 die Immobilienquote erhöht, weil dies in diesen Jahren das Einzige gewesen sei, bei dem eine einigermaßen vernünftige Rendite möglich gewesen sei. An der Hauptverhandlung verneinte er dann zwar zunächst, dass die Rendite das wesentliche Entscheidungskriterium gewesen sei, hielt dann aber sogleich fest, für eine Immobilieninvestition sei es einerseits wichtig gewesen, dass die Immobilie eine gute Substanz aufweise, andererseits dass sie eine genügende Rendite einbringe.

Üblicherweise unterscheidet man zwischen Brutto- und Nettorendite. Zur Ermittlung der Bruttorendite werden bei Mietshäusern die Netto-Mietzinseinnahmen auf ein Jahr hochgerechnet und diese dann in Prozent des eingesetzten Kapitals ausgedrückt (es kann dazu auch auf einen bei A. _____ sichergestellten Aufsatz verwiesen werden, der die Bruttorendite in Prozent wie folgt definiert: Nettomietzins (Bruttomietzins minus Nebenkosten) x 100 dividiert durch den Anlagewert, vgl. pag. 3032 076). Bei der Bestimmung der Nettorendite werden vom Bruttomiettertrag (der dem Nettomietzins entspricht) noch die Bewirtschaftungskosten abgezogen, d.h. die Ausgaben für Verwaltung, Hauswartung, Gebühren, Versicherungen, Steuern, Reparaturen etc. Von dieser Nettorendite ist dann noch ein Betrag für Rückstellungen abzuziehen, was (immer gemäss dem bei A. _____ gefundenen Aufsatz) dann die Nettorendite 2 ergibt. Rechnet man diese x 100 und teilt dann durch den Anlagewert, so ergibt dies die eigentliche Nettorendite in Prozent. Aus den Akten (und der Eingabe von Fürsprecher B. _____ vom 06.02.2017, pag. WSG 23 043) ergibt sich, dass in der F. _____ wesentlich simpler gerechnet worden war: Man teilte den angenommenen Mietertrag (gemäss der Behauptung von Fürsprecher B. _____ ohne Nebenkosten; aus den Kaufverträgen muss man aber eindeutig schliessen, dass mit Bruttomieteinnahmen, d.h. inkl. Nebenkosten, gerechnet worden war) durch 6% und erhielt dadurch den möglichen Kaufpreis. An der Stiftungsratssitzung vom 30.05.2007 hatte A. _____ den übrigen Stiftungsratsmitgliedern nämlich mitgeteilt, die Rendite solle bei den ausgewählten Immobilien nicht unter 6% liegen [pag. 1 1 102 i.V.m. 1 1 114 ff.]. Auch in den weiteren Dokumenten ist meist von so errechneten Renditen die Rede. Den Berechnungen oder zumindest seriösen, gründlichen Schätzungen der mit den von der

AT._____AG zu kaufenden Liegenschaften zu erzielenden Mietzinseinnahmen kam also entscheidende Bedeutung zu. [...]

Vor diesem Hintergrund erstaunt nicht, dass die Dokumente «Mietzinsvorschläge nach Sanierung», die A._____ unbestrittenermassen den anderen beiden Mitgliedern des Anlageausschusses vor dem Entscheid über den Kauf einer Liegenschaft vorgelegt hatte (vgl. pag. WSG 28 086, Z. 479 ff.) und in denen die nach der Sanierung erwarteten Mietzinseinnahmen pro Wohnung und insgesamt aufgeführt sind, *die* Grundlage für die Kaufentscheide bildeten (die Dokumente finden sich auf pag. 1 1 150 ff.). Auch wenn von *Mietzinsvorschlägen* die Rede ist, wurde mit diesen Berechnungen klar zum Ausdruck gebracht, dass die aufgeführten Mieterträge auch tatsächlich realisierbar seien. Dies nicht irgendwann in der Zukunft, sondern ausdrücklich nach Abschluss der Sanierungen, wie sie in den Baubeschrieben grob umschrieben waren. Dass die Kaufsache also im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr in einem Zustand sein sollte, der es erlaubt, die vorgelegten Mieteinnahmen bzw. Renditen zu erzielen, wurde auch nicht durch die zugleich von der AT._____AG angebotenen Mietzinsgarantien relativiert, im Gegenteil. Zwar stand die F._____, die Zahlungsfähigkeit der AT._____AG vorausgesetzt, erst nach Ablauf dieser Garantien – die entgegen Fürsprecher B._____ in den Kaufverträgen nicht für durchschnittlich 13, sondern für 6 bis 12 Monate abgegeben worden waren – (alleine) im Risiko. Die in den «Mietzinsvorschlägen» betragsmässig aufgeführten («abgesprochene Mietzinsgarantie») und später in den Verträgen abgegebenen Garantien waren für die anderen beiden Anlageausschussmitglieder aber eine zusätzliche Gewähr dafür, dass die Angaben zum Mietertrag nach Sanierung realistisch waren. Denn wie schon die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, durften sie davon ausgehen, dass ein ehrlicher Verkäufer mehrmonatige Mietzinsgarantien nur in einer Höhe abgibt, von der er überzeugt ist, dass die entsprechenden Mieteinnahmen erzielbar sind, anderenfalls würde er sich ja selber schädigen (vgl. auch die Aussage von I._____ vor der Vorinstanz, pag. WSG 28 012, Z. 143 f.: «Die Anforderung Rendite war durch die Mietzinsgarantien gegeben.»). Dass die Mietzinsgarantie in allen Fällen über den errechneten Nettomietzinseinnahmen, in drei Fällen sogar über den erwarteten Bruttomietzinseinnahmen (vgl. pag. 1 1 153 und 1 1 155 f.) lag, vermittelte gar den Eindruck, dass die Mieterträge konservativ berechnet worden waren.

Die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» waren auch sonst ganz klar auf die Renditeüberlegungen der F._____ gemünzt. Die gesamthaften Mietzinseinnahmen wurden prozentual ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt und als Renditen ausgedrückt. Die angegebenen Prozentsätze bewegten sich alle mehr oder weniger im Bereich von den 6%, die A._____ im Rahmen der Umsetzung der Anlagestrategie als Zielwert vorgab (vgl. pag. 1 1 102 i.V.m. 1 1 116). Mithin waren die Berechnungen klar darauf ausgelegt, den vorgeschlagenen Kaufpreis – der gesamte Kaufpreis, nicht das netto (abzüglich der späteren Leistungen aus der Verzinsung der Anzahlung und der Mietzinsgarantien) eingesetzte Kapital – unter Berücksichtigung dieser internen Vorgaben der F._____ als angemessene Gegenleistung für die Ertragsliegenschaft darzustellen. Das war nicht nur A._____, sondern auch C._____ bewusst. Die nach der Sanierung als erzielbar präsentierten Zahlen spielten für ihn ebenfalls eine über die abgegebene Mietzinsgarantie hinausgehende Rolle, wusste er doch, dass es ohne attraktive Renditeaussichten kaum zu

(so zahlreichen) Geschäftsabschlüssen mit der F. _____ gekommen wäre. Das geht klar aus seinen Aussagen hervor, insbesondere indem er, angesprochen darauf, dass tiefe Mietzinse wegen der Mietzinsgarantie ja in seinem Interesse gewesen seien, davon sprach, man hätte das zwischen den Parteien auspendeln müssen, da eine möglichst hohe Rendite im Interesse der F. _____ gewesen sei (vgl. pag. WSG 28 184, Z. 384 f.) und weiter: «Herr A. _____ hat dies einfach verlangt, dass man die Mietzinse so festlegt. Die Rendite musste einfach stimmen, *dann* wurden die Mietzinse festgelegt.» (pag. WSG 28 184, Z. 391 f., Hervorhebung hinzugefügt) Letzteres verdeutlicht entgegen der Argumentation von Rechtsanwalt D. _____, dass gerade nicht über den Preis verhandelt, sondern die Beschuldigten bewusst an den Zahlen «schraubten», die dann dem Anlageausschuss als Grundlage zur Plausibilisierung des Kaufpreises präsentiert werden sollten und auch präsentiert wurden.

Zusammenfassend war für CF. _____ und I. _____ entscheidend, dass die Kaufsache im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr in einem Zustand ist, der es erlaubt, (zumindest) die vorgelegten Mieteinnahmen bzw. Renditen zu erzielen. Aufgrund der ihnen von A. _____ vorgelegten bzw. präsentierten Zahlen, deren Verlässlichkeit durch die verkäuferseitig abgegebene Mietzinsgarantien zusätzlich bekräftigt wurde, gingen sie davon aus, dass diese Ergebnis seriöser Abklärungen seien und sich die Mieteinnahmen nach Sanierung tatsächlich nachhaltig erzielen lassen würden. Als Folge davon hielten sie jeweils auch den Kaufpreis, den sie durch eine Kapitalisierung der vorgelegten Mieteinnahmen plausibilisierten, als angemessen und stimmten dem Geschäft zu.

Unseriös erstellte Dokumente

Angesichts der grossen Bedeutung der zu erwartenden Mieteinnahmen für den Kaufentscheid ist schon erstaunlich, dass die Dokumente «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» alles andere als seriös erstellt wurden: Bei keinem dieser Dokumente wird ersichtlich, wer es erstellt hat, vier sind zudem nicht einmal datiert. Auch lässt sich aus den Dokumenten nicht entnehmen, wie der oder die Hersteller auf die geplanten Werte kam(-en). Bei acht Dokumenten fehlen sogar jegliche Hinweise auf die Höhe der vor der geplanten Sanierung effektiv erzielten Mieten, bei den restlichen sieben steht jeweils lediglich ein Circa-Betrag, unklar ob netto oder brutto. Während der Ist-Zustand also nicht bzw. nur ungefähr angegeben ist, fehlt bei den zu erwartenden Mietzinsen jeder Hinweis auf eine allfällige Schätzungsungenauigkeit oder getroffene Annahmen. Die Vorinstanz hat weiter zutreffend auf folgende Auffälligkeiten hingewiesen (pag. WSG 29 125):

- In allen Dokumenten werden erwartete „Brutto-Mietzinseinnahmen“ pro Jahr ausgewiesen, wobei es sich dabei um die Addition der Vorschläge für die Nettomiete mit den Vorschlägen für die Nebenkosten handelt (betr. Ziff. I.A./B.1.8. findet sich sogar dort noch ein Additionsfehler), was per se unnötig erscheint, da ja der Vermieter die Nebenkosteneinnahmen nicht behalten bzw. den Mietern nur das verrechnen darf, was er effektiv dafür ausgibt, was beide Beschuldigten genau wussten. Hinzu kommt, dass jegliche Hinweise auf bisherige Nebenkostenabrechnungen fehlen.
- In der Spalte „Total Brutto-Mietzinseinnahmen“ und „Total Netto-Mietzinseinnahmen“ findet sich dann jeweils eine Rendite-Angabe in Prozenten (zwischen 5,3 und 7,4%). In allen Renditeberechnungen finden sich jedoch Rechnungsfehler, teils grösserer, teils kleinerer Natur, d.h. die angegebenen Mietzinsebeträge ergeben nicht genau die Prozente der Kaufsummen, die genannt sind.

- Die „abgesprochenen Mietzinsgarantien“ waren teils sogar höher als die angenommenen Bruttomieten pro Jahr. Wie man dazu kam, eine Mietzinsgarantie abzugeben, die höher war als der angenommene mögliche Nettomietzins ist schon seltsam, dass man gar noch die Bruttomiete übertreffen wollte, ist schlicht nicht mehr nachzuvollziehen.
- Bei Ziff. I.A./B.1.10. der Anklageschrift existiert von diesen „Mietzinsvorschlägen“ noch eine zweite Version, die von CF._____ und I._____ unterzeichnet ist [pag. 1 1 544] und die höhere mögliche Nettomieten ausweist als auf der ersten Version [pag. 1 1 543]. Rechnet man diese Zahlen auf zwölf Monate hoch, so ergibt dies genau die CHF 118'800.00 an möglicher Bruttomiete, die als Mietzinsgarantie in den Kaufvertrag aufgenommen wurde. An der Hauptverhandlung konnte nicht geklärt werden, warum I._____ und CF._____ ausgerechnet dieses Dokument unterzeichneten und warum zwei Versionen mit unterschiedlichen Zahlen existieren. Man kann aus diesen beiden Dokumenten jedoch schliessen, dass einerseits A._____ bereit war, an den Zahlen zu „schräubern“, dass sich andererseits CF._____ und I._____ [nicht] bewusst waren, dass im Kaufvertrag Bruttomietzinse garantiert wurden, die dann nicht den Nettomieteinnahmen aus der Liegenschaft entsprechen würden.

Zur im letzten zitierten Satz vorgenommenen Korrektur – dem von der Vorinstanz offensichtlich vergessenen «nicht» – ist zu bemerken, dass aus diesen Dokumenten eben gerade nicht klar hervorgeht, dass Bruttomietzinse garantiert würden, was unter betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten (die Nebenkosten sind nicht Teil des Mietertrages) auch überhaupt keinen Sinn machen würde. Die Anlageausschussmitglieder sind vielmehr – wie es I._____ vor der Vorinstanz auch glaubhaft aussagte (vgl. pag. WSG 28 013, Z. 210) – davon ausgegangen, dass entsprechende Nettomietzinse garantiert wurden.

Der Eindruck, dass zuvor nicht seriös versucht worden war, zu ermitteln, welche Mietzinse nach den Sanierungen möglich und nachhaltig erzielbar sein dürften, wird – wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat – durch die Aussagen der Beschuldigten zusätzlich verstärkt (vgl. pag. WSG 29 126):

[...] A._____ sagte aus, er erinnere sich nicht, ob er für jedes Objekt einen Mieterspiegel gehabt habe. Sinngemäss gab er damit zu, nicht in allen Fällen gewusst zu haben, welche Mieten unsaniert mit dem Objekt erzielt werden konnten und er gab zu, keine Kenntnisse über allfällige Leerbestände gehabt zu haben. Seine Aussage, er habe mit „Comparis, Homegate und Immoscout“ geschaut, welche Mieten in der betreffenden Gegend für ein ähnliches Objekt erzielt werden konnten, spricht ebenfalls nicht für ein seriöses Vorgehen. Immerhin gab er pro Objekt weit mehr als CHF 1 Mio. von Stiftungsgeldern aus, ohne fachkundige Abklärungen zu treffen, sich allein auf seine Erfahrung verlassend. An der Hauptverhandlung erklärte er, er wisse nicht, auf welchen Informationen die Dokumente bzw. „Mietzinsvorschläge“ erstellt worden seien. Zudem konnte er für diverse ihm vorgehaltene „Merkwürdigkeiten“ keine Erklärung finden [...], was erstaunt, da er stets die Bedeutung der in Zukunft erzielbaren Mieteinnahmen betonte. Er erklärte, C._____ habe die „Mietzinsvorschläge nach Sanierung“ gemacht, man habe jedoch darüber verhandelt, was wohl auch die verschiedenen Versionen der Papiere erkläre.

Noch unerklärlicher sind die Aussagen von C._____. Anlässlich der Einvernahme vom 07.04.2011 hatte er noch ausgesagt „*wir berechneten die Mietzinseinnahmen*“ wobei sich das „wir“ im Kontext auf die AT._____AG bezogen haben dürfte. Am 19.06.2012 sagte er auf die Frage, wer die Renditeberechnungen erstellt habe zuerst, er wisse nicht, wie dieses Dokument aussehe. Als man ihm dann alle fraglichen Dokumente vorlegte, gab er zur Antwort, dies müsse wohl „bei ihnen“ gemacht worden sein, um dann, als man ihn fragte, ob er wirklich der Überzeugung sei, dass eine Bruttorendite so berechnet werde, zu sagen, er wisse nicht

mehr genau, wer dies gemacht habe. Im Prinzip seien die Nettomietzinseinnahmen eigentlich die Bruttorenditen. Und weiter: „Herr A. _____ ist der Fachmann für all diese Berechnungen. Ich bin der Baufachmann. Es ist vielleicht nicht einmal auf meinem Mist gewachsen. Das hat unser Büro einfach so gemacht.“ An der Hauptverhandlung bestätigte er dann wieder, dass er zusammen mit der Sekretärin diese „Mietzinsvorschläge nach Sanierung“ gemacht habe. Seine Aussage aus der Voruntersuchung, das sei vielleicht gar nicht auf seinem Mist gewachsen, erklärte er damit, dass er mit A. _____ jeweils über die Höhe der Mietzinse verhandelt und dieser „seinen Senf“ dazu gegeben habe. Auf Nachfrage konnte er dann nicht mehr sinnvoll erklären, für wen denn nun eigentlich hohe oder tiefe Mietzinsgarantien besser gewesen wären. Entscheidend an seinen Aussagen sind aber folgende Sätze: „Herr A. _____ hat dies einfach verlangt, dass man die Mietzinse so festlegt. Die Rendite musste einfach stimmen, dann wurden die Mietzinse festgelegt.“ Denn damit machte er deutlich, dass man einen Betrag genommen hatte, mit dem A. _____ dann gegenüber dem Anlageausschuss eine gute Rendite erklären konnte und nicht Mietzinse, von denen man nach seriöser Abklärung effektiv zum Schluss gekommen war, dass sie langfristig erzielbar sein würden. Ein seriöser Verkäufer hätte nur Mietzinsgarantien einer Höhe abgegeben, von der er auch überzeugt wäre, dass sie erzielbar sein würde. [...]

Bezeichnenderweise konnten die Beschuldigten den konkreten Prozess, wie man auf die Zahlen kam, auch oberinstanzlich nicht erklären. Gemäss C. _____ soll letztlich die Sekretärin die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» ausgearbeitet haben (pag. 33 182, Z. 26 f.). A. _____ strich wiederum hervor, auf Marktvergleiche abgestützt bzw. bei Portalen wie «Comparis» nachgeschaut zu haben (pag. 33 170, Z. 20; pag. 33 171, Z. 18). Hätte er aber damals wirklich fundiert recherchiert und hätten die erhobenen Marktzahlen die Mietzinsvorschläge gestützt (was aber zumindest bei den teilweise völlig unrealistischen Zahlen ausgeschlossen ist [z.B. bezüglich der Liegenschaft Heimenhausen, Ziff. 4.14.3 unten]), ist kaum denkbar, dass er diese ganz wesentlichen Erkenntnisse nicht ausgedrückt bzw. auch zur eigenen Absicherung irgendwie dokumentiert hätte. Entsprechende Unterlagen konnten aber zu keinem der Geschäfte aufgefunden werden. Davon abgesehen war A. _____ bekannt, dass aus solchen Marktzahlen nicht einfach auf den Mietertrag der vermietet gekauften Liegenschaften (vgl. pag. 33 176, Z. 4 ff.) geschlossen werden konnte, weil dieser in erster Linie von den mietrechtlich möglichen Mietzinserhöhungen abhängt. Er und seine Verteidigung betonten, entsprechende Berechnungen seien für ihn – wie auch für den Anlageausschuss insgesamt – unmöglich gewesen, weil er die aus den Sanierungen entstehenden Kosten nicht gekannt habe (pag. 33 10, Z. 16 ff.; pag. 33 1711, Z. 29; pag. 33 176, Z. 22 f.). Man habe, so die Verteidigung weiter, die Erneuerungs- und Sanierungskosten nicht kennen wollen, womit der Anlageausschuss bewusst die wichtigste Grundlage für die Berechnung der zukünftigen Mietzinserhöhungen aus der Hand gegeben habe. Mit diesem Vorgehen seien vertiefte Berechnungen systembedingt unmöglich gewesen und habe der Anlageausschuss das entsprechende Risiko in Kauf genommen, weil das «Gesamtpaket» für ihn gestimmt habe (pag. 33 234 f.). Diese Erklärung überzeugt nicht. Es trifft zwar zu und ist vor dem Hintergrund des gewählten Geschäftsmodells auch verständlich, dass die F. _____ mit dem genauen Ablauf der Sanierung nichts zu tun haben wollte und deren Kosten für die Beurteilung der Geschäfte durch den Anlageausschuss nicht relevant waren. Entscheidend war wie erwähnt, dass die Kaufsache nach der Sanierung in einem Zustand war, dass die vorgelegten Mietzinseinnahmen generiert werden können. Auch wenn die Mieterspiegel der unsanierten Liegenschaften bei Entscheiden über einzelne Liegenschaften vorgelegen haben sollten, wie es gemäss CF. _____ für «grössere Objekte» der Fall gewesen sei (pag. 6 3 511,

Z. 401 f.), vermochten die Mitglieder des Anlageausschusses nicht zu überprüfen, ob die erwarteten Erträge aufgrund des durch die Sanierung geschaffenen Potentials an Mietzinserhöhungen realistisch waren oder nicht. Sie vertrauten auch insofern auf A. _____ und seinen Ruf als harter Verhandler. Er war es, der im Ausschuss für die Immobilien zuständig war, die Liegenschaften gemäss eigenen Angaben jeweils besichtigt hatte (pag. 33 178, Z. 28), in engem und regem Austausch mit C. _____ stand und die Geschäfte inklusive der Renditeberechnungen als Ergebnis harter Angebotsverhandlungen im Ausschuss präsentierte. Insbesondere hatte er sich jeweils zuvor mit C. _____ über die vorzunehmenden Sanierungsarbeiten verständigt, die im Baubeschrieb auch rudimentär festgehalten wurden. Insgesamt hätte sich daraus für A. _____ auch ohne Kenntnis der genauen Sanierungskosten das Potential an Mietzinserhöhungen in etwa abschätzen lassen, jedenfalls hätte er sich das durch den darin kompetenten C. _____ aufzeigen lassen können. Die anderen Anlageausschussmitglieder waren also keineswegs so über die Geschäfte informiert, wie es A. _____ war. Im Übrigen kann bereits hier festgehalten werden, dass sich sein Wissensstand bereits deshalb ganz grundlegend und entscheidend von demjenigen der anderen Anlageausschussmitglieder unterschied, weil diese nicht wussten (und für sie auch nicht überprüfbar war), dass er für die Liegenschaftsgeschäfte ab dem ersten Abschluss versteckt hohe Provisionen ausbezahlt erhielt. Diese Tatsache, aus der alleine schon auf einen übersetzten Kaufpreis zu schliessen war und woraus man auch ableiten konnte und musste, dass die den Kaufpreis vermeintlich rechtfertigenden Mietzinseinnahmen nicht zutreffen konnten, war nur den Beschuldigten bekannt. Weiter wussten die Anlageausschussmitglieder nicht von der langjährigen Freundschaft zwischen den Beschuldigten. Zweifellos wären CF. _____ und vor allem I. _____ den Geschäften und den Renditeberechnungen weitaus kritischer gegenübergestanden, hätten sie von dieser von A. _____ bewusst verschwiegenen Tatsache erfahren. Von einem gleichen Wissensstand bzw. einer fehlenden Informationsasymmetrie kann also entgegen der Verteidigung nicht die Rede sein.

Die Dokumente «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» haben damit beide Beschuldigte zusammen zu verantworten. Wie sich in den unseriös erstellten Dokumenten und den Aussagen der Beschuldigten zeigt, ging es nicht darum, ernsthaft die möglichen Mietzinseinnahmen nach der Sanierung zu ermitteln, sondern in erster Linie darum, den Kaufpreis mit den Renditevorgaben bzw. –erwartungen der F. _____ in Einklang zu bringen und so als plausibel darzustellen. Weshalb man das so machte, wird noch im Rahmen des Wissens und des Wollens der Beschuldigten zu erörtern sein (vgl. Ziff. 3.2.7 unten).

Unrealistische Mietzinse

Weiter unten bei den einzelnen Ziffern zur Anklageschrift wird im Detail erläutert, warum die Kammer wie bereits die Vorinstanz zum Schluss kommt, dass – wie noch zu zeigen sein wird, aber mit Ausnahme der Liegenschaft X. _____ strasse ____ in Heimberg (Ziff. 4.12.3 unten) – die dem Anlageausschuss präsentierten Mietzinse nach Sanierung durchwegs illusorisch waren und teils sogar als reine Fantaziezahlen bezeichnet werden müssen. Zusammengefasst ergeben sich diese Schlüsse jeweils im Wesentlichen aus den Vergleichen mit den von der Staatsanwaltschaft eingeholten Verkehrswertgutachten, in denen die Experten ebenfalls die als nachhaltig realisierbar erachteten Mietzinse festgelegt haben, weil sie hauptbestimmender Faktor der Ertragswertschätzung sind. Entspre-

chend musste die AT. _____ AG auch bei allen Geschäften, über die abgerechnet wurde, hohe Summen aufgrund der abgegebenen Mietzinsgarantie an die F. _____ bezahlen.

Entgegen der vor allem von Rechtsanwalt D. _____ vorgetragenen Kritik an diesen Zahlen trifft nicht zu, dass darin der werterhaltende Anteil der Sanierungsarbeiten unberücksichtigt ist. Dank den werterhaltenden Sanierungen konnte die Mietsache in ihrem Zustand und damit im Ergebnis das bisherige Mietzinseinnahmenniveau erhalten bleiben. Wie bereits angetönt hat sich eine seriöse Abschätzung bzw. Berechnung des nachhaltig erzielbaren Mietertrages beim Kauf und Sanierung einer vermieteten Liegenschaft grundsätzlich an der sog. relativen Methode und nicht an Marktmieten zu orientieren. Weshalb das vorliegend, wo doch die tatsächlich realisierbaren Mieteinnahmen für die F. _____ ganz entscheidend im Vordergrund standen, anders sein sollte, ist nicht nachvollziehbar. Gerade bei der von Rechtsanwalt D. _____ in diesem Zusammenhang genannten Liegenschaft R. _____ gasse __ in Thun förderte das gegen C. _____ geführte Strafverfahren i.S. Mietamt ganz eindrücklich zutage, dass die vorgegebenen Mietzinse nicht einfach nur unrealistisch, sondern selbst durch Einreichung von gefälschten Dokumenten nicht einmal annähernd erreichbar waren (vgl. dazu Ziff. VI.3.2 f. unten; vgl. zur Übersicht die in der Anklageschrift vom 23.12.2016 mit Verweisen auf die Akten genannten Zahlen, pag. M 16 001 006 ff.). Beispielhaft kann hier etwa die 3½-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss links erwähnt werden: Der F. _____ wurde dafür für ihren Kaufentscheid ein möglicher Mietzins von CHF 1'498.00 vorgerechnet (pag. 1 1 163). Dem von C. _____ unterzeichneten Mietzinserhöhungsformular vom ____ 2008 ist zu entnehmen, dass der Mietzins vor der Sanierung etwas mehr als die Hälfte davon betragen hatte (CHF 762.00) und vorwiegend unter Hinweis auf die Sanierung auf CHF 1'236.00 (also sogar noch über CHF 250.00 unter dem «Vorschlag»!) erhöht werden sollte (pag. M 04 001 012). Nachdem im darauffolgenden Verfahren vor dem Mietamt seitens der AT. _____ AG dann zunächst eine überhöhte und sodann eine um CHF 1 Mio. nach unten korrigierte Baukostenabrechnung mit manipulierten Rechnungen eingereicht worden waren, einigte man sich schliesslich am 28.04.2009 auf eine Erhöhung des Mietzinses auf CHF 832.00 (pag. M 04 001 011).

Die in der oberinstanzlichen Hauptverhandlung von Fürsprecher B. _____ eingereichten Vergleichszahlen vermögen am Schluss, dass die in den «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung» präsentierten Renditen mit der erwähnten Ausnahme realitätsfremd waren, ebenfalls nichts zu ändern. Darin wird der «Mietzinsvorschlag» für einzelne Wohnungen dem «erzielten Zins» gemäss den Liegenschaftsabrechnungen in den Akten oder gemäss den ebenfalls eingereichten Ausdrucken des Portals Comparis gegenübergestellt und so eine geringe Abweichung von total nur 3,73% errechnet (pag. 33 214 ff.; pag. 33 228). Die Aussagekraft dieser Zahlen ist schon deshalb gering, weil die Auswahl generell (nur ein Teil der Liegenschaften berücksichtigt; gänzlich unerwähnt bleibt z.B. die Liegenschaft Heimenhausen, bei der die Abweichungen besonders krass ausfielen, vgl. Ziff. 4.14.3 unten) und pro Liegenschaft (nur einzelne Wohnungen) sehr selektiv ist. Während auf die späteren Mietzinseinnahmen gemäss den Liegenschaftsabrechnungen bei einzelnen Geschäften noch einzugehen sein wird, sind die aufgeführten Comparis-Zahlen aus den Jahren 2014 bis 2017 für diesen Vergleich von vornherein wenig geeignet. Sie betreffen nicht

nur einen Zeitpunkt Jahre nach dem hier interessierenden, sondern bilden nur inserierte Mietpreise ab. Ob tatsächlich so vermietet werden konnte, ist offen. Dennoch liegen die für die diversen Wohnungen ausgewiesenen Mietzinse in der Mehrzahl noch unter denjenigen gemäss den «Mietzinsvorschlägen». Eigentliche Ausreisser in die Gegenrichtung gibt es nur bei einem Studio und einem Parkplatz.

3.2.5.5. Die «Gegengeschäfte» Madiswil, Romont, Ostermundigen

Wie vor der Vorinstanz brachten Verteidigung und Beschuldigte auch im oberinstanzlichen Verfahren wiederholt vor, es sei um ein Gesamtpaket der Leistungen aus Käufen und Verkäufen zwischen der F._____ und der AT._____AG gegangen. Angesprochen wurden dabei insbesondere mehrere «Gegengeschäfte», mit denen die F._____ der AT._____AG Objekte angeblich deutlich über den Verkehrswerten bzw. den damals den Vertragsparteien bekannten Verkehrswerten habe verkaufen können. Gemäss den Berechnungen von Fürsprecher B._____ habe die F._____ so im Jahr 2007 Objekte für insgesamt CHF 2,9 Mio. bzw. 49,6% über Verkehrswert verkauft (pag. 33 224 f.). Darin zeige sich auch, dass A._____ durchaus hart mit C._____ verhandelt habe und nicht die Absicht gehabt haben könne, die F._____ zu schädigen.

Konkret geht es um die Verkaufsgeschäfte bezüglich der Liegenschaften in Madiswil, Romont, Ostermundigen und Payerne. Im Gegensatz zum Geschäft Payerne – auf welches im Zusammenhang mit der Geschäft Thun, R._____gasse __ näher einzugehen sein wird (Ziff. 4.6 unten) – gab es in den anderen drei Fällen keinerlei Verknüpfung mit den Liegenschaftsgeschäften. Besonders erstaunlich ist dies deshalb, weil die Verurkundung in allen drei Fällen am selben Tag, wie diejenige eines anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäfts vonstatten ging, bei den Geschäften Ostermundigen und Madiswil sogar bei demselben Notar in N._____ (vgl. die Kaufverträge vom 27.06.2007 über die Objekte Ostermundigen [pag. 7 23 358 ff.], Romont [pag. 7 23 384 ff.] und Bellmund [pag. 1 1 416 ff.] sowie vom 19.03.2008 über die Objekte Madiswil [pag. 9 12 112 ff.] und Heimberg, X._____strasse __ [pag. 1 1 557 ff.]). Hätten die Beschuldigten damals tatsächlich eine konsolidierte Betrachtungsweise anstellen wollen, insbesondere indem ein sehr lukratives Gegengeschäft einen (zu) hohen Kaufpreis hätte rechtfertigen sollen, ist nicht ersichtlich, weshalb diese Geschäfte nicht miteinander verknüpft, ja nicht einmal im anderen Vertrag erwähnt wurden. Darüber hinaus hat die Vorinstanz – anhand der von der Kammer ebenfalls als schlüssig und nachvollziehbar eingeschätzten Verkehrswertgutachten für die Objekte Madiswil (vom 28.02.2014, Gutachter DB._____, pag. 3 96 002 ff.), Ostermundigen (vom 27.04.2014, Gutachter DC._____, pag. 3 93 001 ff.) und Romont (vom 31.03.2014, Gutachterin DD._____, pag. 3 99 002 ff.) – überzeugend ausgeführt, weshalb diese drei Geschäfte für die F._____, sofern überhaupt, lediglich gut, nicht aber herausragend ausfielen (pag. WSG 29 127 ff.):

Madiswil

Am 19.03.08, und damit am gleichen Tag, an dem sie die Liegenschaft X._____strasse __ von der AT._____AG kaufte (vgl. unten Ziff. IV.A.3.11. [hier Ziff. 4.12 unten]), verkaufte die F._____ dieser die Liegenschaft in Madiswil. An der Hauptverhandlung konnten die Beschuldigten nicht erklären, warum sie die beiden Geschäfte – anders als im Fall der Liegenschaft in Payerne – nicht miteinander verknüpft hatten. Die F._____ verlangte von der AT._____AG CHF 950'000.00 für die Liegenschaft, wobei sie gemäss den Aussagen von A._____ selbst CHF 810'000.00 dafür bezahlt habe. Diese Zahl lässt sich in den Akten

weder verifizieren noch widerlegen, so dass in dubio pro reo darauf abzustellen ist. Die AT. _____ AG ihrerseits verkaufte die Liegenschaft Madiswil bereits unmittelbar darauf an einen DE. _____ weiter, zu welchem Preis ist unbekannt. Dieser unmittelbare Weiterverkauf erklärt wohl, warum C. _____ in der Einvernahme behauptete, das Geschäft Madiswil sei nicht zustande gekommen bzw. seinen Verteidiger schreiben liess, die AT. _____ AG sei nie Eigentümerin dieser Liegenschaft geworden (vgl. pag. 3 99 162), obwohl sich der Eigentumsübergang aus dem Grundbuchauszug eindeutig ersehen lässt. Die Staatsanwältin liess die Liegenschaft gutachterlich schätzen, und zwar durch DB. _____, welcher auch die Liegenschaften in Herzogenbuchsee (Ziff. IV.A.3.1 [hier Ziff. 4.2 unten]) und Heimenhausen (Ziff. IV.A.3.13. [hier Ziff. 4.14 unten]) schätzte [pag. 3 96 002 ff.]. Zur Person des Gutachters und den Qualitäten der von ihm erstellten Gutachten kann auf das unten zu Ziff. I.A./B.1.1. der Anklageschrift Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. IV.A.3.1 [hier Ziff. 4.2.2 unten]). Auch in Bezug auf die Liegenschaft in Madiswil stellt das Gericht vollumfänglich auf das Gutachten ab. DB. _____ kam zum Schluss, dass die Liegenschaft per Übergang von Nutzen und Gefahr einen Verkehrswert von CHF 1,045 Mio. aufweise, CHF 95'000.00 mehr als die AT. _____ AG dafür hatte bezahlen müssen. Die F. _____ hätte also, hätte sie nach einem anderen Käufer Ausschau gehalten oder zumindest vor dem Verkauf an die AT. _____ AG eine Verkehrswertschätzung machen lassen, ein noch besseres Geschäft abschliessen können. Mit anderen Worten kann keine Rede davon sein, dass sie dank der Beziehungen zu C. _____ ein besonders gutes Geschäft abschliessen konnte bzw. sich A. _____ besonders gut für sie eingesetzt hatte.

Romont

Am 27.06.2007 verkaufte die F. _____ der AT. _____ AG für CHF 2,85 Mio. die Liegenschaft DF. _____ (Adresse) in Romont. An diesem 27.06.2007 wurde ebenfalls das Geschäft betreffend die Liegenschaft in Bellmund verurkundet (vgl. Ziff. IV.A.3.7 [hier Ziff. 4.8 unten]) und zudem noch der Verkauf der gleich anschliessend zu behandelnden Liegenschaft in Ostermundigen an die Herren C. _____ (Nachname) privat, so dass sich wiederum die Frage stellt, warum die Geschäfte nicht miteinander verknüpft wurden. A. _____ behauptete in seiner Einvernahme, die Liegenschaft in Romont habe lediglich einen Wert von CHF 1,65 Mio. gehabt, die F. _____ habe daher ein sehr gutes Geschäft gemacht, als sie sie für CHF 2,85 Mio. an die AT. _____ AG habe verkaufen können. Er stützte sich dabei auf eine Immobilienbewertung der DG. _____ (Bank) aus dem Jahr 2003, welche effektiv von diesem Wert ausging [pag. 3 99 053 ff.]. Die Staatsanwältin liess auch dieses Gebäude schätzen und die Schätzerin Frau DD. _____ kam auf einen Verkehrswert von CHF 2,6 Mio. [pag. 3 99 002 ff.] Zur Person der Gutachterin und den Qualitäten der von ihr erstellten Gutachten kann auf das unten zu Ziff. I.A./B.1.5. der Anklageschrift Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. IV.A.3.5 [hier Ziff. 4.6.2]) und zusammenfassend gesagt werden, dass das Gutachten detailliert, nachvollziehbar und in sich schlüssig ist, weshalb das Gericht auf den von der Gutachterin errechneten Wert abstellt. Die Gutachterin begründete denn auch, warum der von der DG. _____ (Bank) angegebene Wert nicht zutreffend sein könne, indem sie auf den zu tiefen Mietwert pro m³ hinwies. Dass der Wert der Gutachterin wesentlich zutreffender sein dürfte als derjenige der DG. _____ (Bank) zeigt sich auch daran, dass die AT. _____ AG ihrerseits die Liegenschaft im Januar 2012 für CHF 3,35 Mio. weiterverkaufen konnte [pag. 3 99 165 ff.]. Zwar dürfte sie diverse Sanierungsleistungen erbracht haben, aber zweifellos nicht in einem die Differenz zwischen Ankaufs- und Verkaufspreis übersteigenden Wert.

Geht man von einem Verkehrswert per 01.07.2007 von CHF 2,6 Mio. aus, so zeigt sich, dass die F. _____ mit dem Verkauf an die AT. _____ AG zwar ein gutes, aber kein herausragendes Geschäft gemacht hatte.

Ostermundigen

Die F. _____ verkaufte die Liegenschaft in Ostermundigen nicht der AT. _____ AG, sondern den Herren C. _____ (Nachname) privat. Der Grund dafür ergibt sich aus den Akten nicht und konnte auch an der

Hauptverhandlung anlässlich der Befragung von C._____ nicht mehr geklärt werden. Festgestellt werden kann einzig, dass es sich folglich nicht um ein direktes Gegengeschäft handelte. Die Herren C._____ bezahlten im Juni 2007 CHF 1,5 Mio. für diese Liegenschaft, die gemäss der Bewertung der DG._____(Bank) im Jahr 2003 CHF 1,3 Mio. wert gewesen war. Im Januar 2009 konnte sie dann durch die AT._____AG für CHF 2,15 Mio. weiterverkauft werden. Zu welchen Konditionen diese die Liegenschaft von den Herren C._____ übernommen hatte, ergibt sich aus den Akten nicht direkt. Die Staatsanwältin liess auch für diese Liegenschaft ein Verkehrswertgutachten erstellen [vgl. pag. 3 93 001 ff.]. Aus den nachfolgenden Überlegungen stellt das Gericht auf die Ergebnisse des Gutachtens ab: Der Gutachter, DC._____, wurde wie in allen anderen Fällen auch, transparent und sorgfältig ausgewählt, sein Gutachten ist nachvollziehbar, in sich logisch und dicht begründet. Von Seiten der Parteien wurden keine Ergänzungsfragen gestellt oder die Schlussfolgerungen im Gutachten qualifiziert in Zweifel gezogen. Gutachter DC._____ kam auf einen Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 1,49 Mio., d.h. nur CHF 100'000.00 [recte: CHF 10'000.00] weniger als die Herren C._____ dafür bezahlten und rund CHF 190'000.00 mehr als die DG._____(Bank). Diese Differenz dürfte sich mit dem in den vier Jahren etwas geänderten Marktumfeld erklären lassen. Aus den Zahlen folgt, dass die Herren C._____ die Liegenschaft nicht massiv überbezahlten, mit anderen Worten die F._____, welche die Liegenschaft mit höchstens CHF 1,3 Mio. in ihren Büchern gehabt haben dürfte, zwar ein gutes, aber nicht ein ausserordentlich gutes Geschäft machte. Auch ist in Betracht zu ziehen, dass die AT._____AG die Liegenschaft nur rund 1½ Jahre später für CHF 2,15 Mio. weiterverkaufen konnte [pag. 3 93 174 ff.], also für CHF 650'000.00 mehr, als sie selbst dafür bezahlte. Es ist zwar davon auszugehen, dass sie noch Sanierungsleistungen erbracht hatte, doch machte sie aus diesem Geschäft keinen Verlust.

Zusammenfassung

Aus dem gerade Gesagten ergibt sich, dass die F._____ mit dem Verkauf der Liegenschaften in Romont und Ostermundigen an die AT._____AG zwar zwei gute Geschäfte machte und sich nebst dem auf den Verkäufen erzielten Buchgewinn auch noch die Kosten für die Inserierung und allenfalls externe Bewertungen der Liegenschaften hatte sparen können. Diese Gewinne wiegen aber nicht annähernd die Verluste auf, welche die F._____ aus den angeklagten Liegenschaftsgeschäften machte (vgl. dazu ausführlich nachfolgend Ziff. IV.A.3.1-3.13 [hier Ziff. 4.2 ff. unten]). Die Liegenschaft in Madiswil hätte sie gar zu besseren Konditionen verkaufen können, als sie dies effektiv getan hatte. Mit anderen Worten ändern die drei „Gegengeschäfte“ nichts am Beweisschluss bezüglich der angeklagten Liegenschaftsgeschäfte.

Der vorinstanzlichen Einschätzung dieser «Gegengeschäfte» schliesst sich die Kammer an. Dies umso mehr, als der Verkehrswert der Liegenschaft Ostermundigen sogar nur CHF 10'000.00 (und nicht wie die Vorinstanz fälschlicherweise ausgeführt hat, CHF 100'000.00) unter dem von der AT._____AG bezahlten Kaufpreis lag. Dass die F._____ in zwei von drei Fällen relativ gute Geschäfte machte, erscheint auch vor dem Hintergrund der grossen Bedeutung der Geschäftsbeziehung des vergleichsweise kleinen M._____er Familienunternehmens mit der grossen BD._____-Gruppe nicht als aussergewöhnlich. Die Beschuldigten wussten als im Immobiliengeschäft gewandte und erfahrene Personen, dass für die Objekte Ostermundigen und Romont längst nicht mehr einfach von den Jahre zuvor von der DG._____(Bank) ermittelten Werten (vgl. pag. 3 93 040 ff. und 3 99 055 ff.) ausgegangen werden konnte. Dies besonders bei dem von ihnen immer wieder betonten ausgetrockneten Immobilienmarkt in den Jahren 2007 und 2008. Insgesamt lässt sich aus diesen separaten Kaufgeschäften nicht darauf schliessen, die Beschuldigten hätten die F._____ mit den anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften nicht schädigen wollen.

3.2.5.6. Der «Gewinn» der AT._____AG

Den Beschuldigten wird unter dem Titel Arglist vorgeworfen, die AT._____AG habe durch die Liegenschaftsgeschäfte (nach Abzug der Sanierungen, der Eigenleistungen und der Zinsen auf der ersten Teilzahlung) einen Gewinn von CHF 8'160'503.00 erzielt und dadurch ungerechtfertigt von den Liegenschaftsgeschäften profitiert (Ziff. I.A./B.1.15 [4. Punkt, 4. Strich] der Anklageschrift). Dass dem so war, hielt der Revisor der Staatsanwaltschaft in seinem Bericht klar fest (S. 18 des Berichts). Dies nachdem er anhand der Buchhaltung der AT._____AG für jedes der fünfzehn Objekte unter Berücksichtigung der verbuchten Werte für Ankaufpreis, Sanierungsarbeiten, Eigenleistungen, Verzinsung der ersten Teilzahlung, Vergütung der Mietzinsgarantie und Anteil Mehrwertsteuer auf Lieferung auf der einen und den Kaufpreis und den Mietertrag auf der anderen Seite den «Erfolg Handel aus Liegenschaftsverkauf» ermittelt hatte (S. 9 ff. des Berichts, jeweils mit Hinweis auf die Beilagen 1 bis 12, in denen die Gewinnermittlung für jedes der Objekte tabellarisch und unter Hinweis auf die Fundstellen in der Buchhaltung dargestellt ist). Die Vorinstanz korrigierte den Gewinn nach gründlichen, eigenen Ermittlungen zugunsten der Beschuldigten auf rund CHF 5,8 Mio. herunter. Dies weil sie beim Liegenschaftsgeschäft R._____gasse __ in Thun (Ziff. I.A./B.1.5 der Anklageschrift) den zu hohen Anrechnungswert der Liegenschaft Payerne sowie die Reparaturarbeiten daran berücksichtigte. Beim Geschäft Biberist (Ziff. I.A./B.1.8 der Anklageschrift) wirkte sich die in der Buchhaltung unberücksichtigte Mietzinsgarantie und bei den Geschäften Grenchen (Ziff. I.A./B.1.10) und X._____strasse __ in Heimberg (Ziff. I.A./B.1.12) die von der F._____ nicht geleistete (aber in der Buchhaltung per Ende 2010 noch als Aktivum ausgewiesene) letzte Tranche des Kaufpreises (faktisch) gewinnreduzierend aus (pag. WSG 29 129 f.).

Vorab ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass sich der effektiv von der AT._____AG realisierte Gewinn vor allem aufgrund der teilweise chaotischen Buchführung der AT._____AG und dem abrupten Abbruch der Geschäftsbeziehung zwischen ihr und der F._____, noch bevor alle Liegenschaftsgeschäfte vollständig abgewickelt waren, nicht genau ermitteln lässt. Da die genaue Höhe des Gewinns der AT._____AG sowohl für die rechtliche Würdigung als auch für den Deliktsbetrag nicht von Bedeutung ist, reicht es grundsätzlich aus, die Grössenordnung des Gewinns bzw. – mit Blick auf eine mögliche Ersatzforderung – den mindestens eingetretenen Vermögensvorteil zu bestimmen. Dass die AT._____AG mit den Liegenschaftsgeschäften mit der F._____ einen Millionengewinn erwirtschaftete, geht eindeutig aus ihrer eigenen Buchhaltung hervor. In diesen ertragsreichen Jahren wird C._____ die Aufwände sicherlich nicht zu tief bzw. die Gewinne – quasi «in dubio pro fisco» – künstlich zu hoch verbucht haben, zumal er im Zusammenhang mit den CHF 3,1 Mio., dem Liegenschaftsgeschäft Magadino und der fiskalisch motivierten, aber letztlich gescheiterten Sitzverlegung seiner Gesellschaft in den Kanton Zug seine Bereitschaft für steuerliche «Optimierungen» gleich mehrfach eindrucksvoll unter Beweis stellte. So bestätigte C._____ vor der Vorinstanz, dass es über die Buchhaltung hinaus keine Sanierungskosten gab (vgl. pag. WSG 28 184, Z. 371), womit darin insbesondere die immer wieder geltend gemachten angeblichen Mehrleistungen berücksichtigt sind. Die von der Vorinstanz sicherheitshalber vorgenommenen Korrekturen insbesondere in Bezug auf diejenigen Erfolge, die sich (entgegen der Buchhaltung) faktisch nicht realisiert haben, überzeugen. Darauf wird verwiesen. Die nicht geleisteten

Kaufpreistranchen stellen zwar durchaus ein Aktivum dar. Bestand und Bedeutung ist aber zwischen der AT. _____ AG und der F. _____ strittig und offenbar auch Gegenstand des hängigen Zivilverfahrens vor Handelsgericht (vgl. die Angabe von Rechtsanwalt BB. _____, wonach die F. _____ vor Handelsgericht die nicht befriedigte Forderungen mit Schadenersatzforderungen zur Verrechnung gebracht habe, pag. 33 209). Selbst unter Ausserachtlassung dieser Schlusszahlungen ist immer noch von einem sehr grossen Gewinn von fast CHF 6 Mio. auszugehen, was nicht vereinbar ist mit den Aussagen von C. _____, man habe gar keinen Gewinn bzw. sogar rückwärts gemacht. Auch Fürsprecher B. _____ hat ausgehend von den Aufwänden der AT. _____ AG aufzuzeigen versucht, dass die Liegenschaftsgeschäfte nicht für die F. _____, sondern für die AT. _____ AG ein schlechtes Geschäft gewesen seien (pag. 33 224 ff. und 33 241). Zum einen – und darauf wird zurückzukommen sein (Ziff. 3.2.5.6 f. unten) – ist der Schaden der F. _____ bzw. der Deliktsbetrag nicht von den Kosten der AT. _____ AG abhängig und lässt sich insbesondere nicht aufgrund deren wenig zuverlässigen Buchhaltung ermitteln. Zum anderen fanden die von Fürsprecher B. _____ aufgeführten Posten – insbesondere die Kosten für die Sanierung (nicht die Sanierungswerte), die (Differenz-)Zahlungen aus Mietzinsgarantien (nicht der Nennwert der Garantien) und der zu hohe Anrechnungswert der Liegenschaft Payerne – Eingang in die Gewinnberechnung. Aus strafrechtlicher Sicht wird der Gewinn auch nicht durch irgendwelche Fixkosten oder gar Margen reduziert. Selbst wenn man, über die von der Vorinstanz vorgenommenen Korrekturen hinaus, gewisse allgemeine Betriebskosten berücksichtigt, ist immer noch von einem Gewinn von jedenfalls über CHF 5 Mio. auszugehen. Zur Plausibilisierung dieser Gewinnberechnung lohnt sich auch ein vergleichender Blick auf die Provisionszahlungen, die die AT. _____ AG bzw. C. _____ an A. _____ für den Abschluss ebendieser Liegenschaftsgeschäfte leistete. Mit rund CHF 2,6 Mio., zuzüglich eines weiteren geldwerten Vorteils im Zusammenhang mit der Wohnung in Magadino, wurde A. _____ ziemlich genau die Hälfte des errechneten Gewinns schwarz zugeschanzt.

Insgesamt bekundet die Kammer keine Zweifel daran, dass die AT. _____ AG mit den anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften einen Gewinn von CHF 5 bis 6 Mio. erzielte und damit massiv von den Geschäften profitierte. Dieser Gewinn war für die Mitglieder des Anlageausschusses der F. _____ nicht ersichtlich oder feststellbar.

3.2.5.7. Bestanden Wertdifferenzen zwischen dem Kaufpreis und den Verkehrswerten / Berücksichtigung der weiteren vertraglichen Gegenleistungen

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten vorgeworfen und für jedes der Liegenschaftsgeschäfte konkret aufgeführt, dass die Verkehrswerte der von der AT. _____ AG an die F. _____ verkauften Liegenschaften wesentlich unter den vereinbarten Kaufpreisen gelegen hätten (vgl. dazu die Tabelle auf S. 33 der Anklageschrift). Im Umfang der gesamthaften Differenz von CHF 10'919'000.00 habe die F. _____ einen Schaden erlitten, welcher auch als Gesamtdeliktssumme aufgeführt ist (Ziff. I.A./B.1.1–1.13 der Anklageschrift).

Die Verteidiger bestritten wie bereits vor der Vorinstanz aus verschiedenen Gründen, dass die Geschäfte zu einem Schaden bei der F. _____ geführt hätten. Zusammengefasst verwiesen beide darauf, dass in den Verkehrswertgutachten nur der wertvermehrende, nicht aber der werterhaltende Anteil bzw. nur rund 70% der Sanierungen berücksichtigt

worden seien (pag. 33 238 f.; pag. 33 259). Von Verkehrswerten sei im Anlageausschuss auch nie die Rede gewesen (pag. 33 236). Rechtsanwalt D._____ betonte das hohe Risiko von Fehlüberlegungen, weil bei Immobilien anders als bei Wertpapieren oder Rohstoffen keine verlässlichen Werte beständen und es vorliegend zudem ein Gesamtpaket mit Sanierungsleistungen, Verzinsungen und Garantien zu beurteilen gelte. Die Schätzungen dürften bestenfalls als Indizien bzw. Hilfsmittel verwendet werden, nicht aber dafür, ob sich die Beschuldigten tatbestandsmässig verhalten hätten (pag. 33 256 f.). Fürsprecher B._____ stellte in seinem oberinstanzlichen Plädoyer mehrere Berechnungen an. So zeige eine Addition der von der AT._____AG bezahlten Ankaufspreise, der danach realisierten Sanierungswerte bzw. Sanierungskosten, der Verzinsung der Kaufpreisanzahlung und der Mietzinsgarantien, dass die F._____ im Vergleich zu den verurkundeten Kaufpreisen von CHF 41'945'000.00 von der AT._____AG «Leistungsverpflichtungen und Gegenwerte» von CHF 39'389'548.00 erhalten habe. Dies ohne Berücksichtigung von anteilmässigen Fixkosten, Steuern, Marge sowie der vier Gegengeschäfte (pag. 33 224 f.; ähnlich, aber ausgehend vom vorinstanzlich ermittelten Deliktsbetrag pag. 33 241). Die Vorinstanz habe in ihren Überlegungen fälschlicherweise nicht berücksichtigt, dass die vereinbarten und zur Ausführung bestimmten Sanierungen durch den Auftraggeber auch hätten bezahlt werden müssen. Auch wenn die F._____ entschieden hätte, die Sanierungsarbeiten nicht an die AT._____AG, sondern an eine andere Unternehmung zu vergeben, hätte sie die in Auftrag gegebenen Sanierungen zu hundert Prozent bezahlen müssen (pag. 33 238). Rechtsanwalt D._____ machte unter Bezugnahme auf diese bereits vor der Vorinstanz und im Vorverfahren gemachten Berechnungen, in welchen die tatsächlichen Anschaffungs- und Sanierungskosten miteinbezogen würden, ebenfalls geltend, die vereinbarten Kaufpreise seien nicht übersetzt gewesen (pag. 33 259).

Die Bedeutung der Verkehrswerte im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr

Ein Vermögensschaden liegt vor, wenn das Vermögen des Täuschungsopfers nach Vornahme der irrumsbedingten Vermögensverfügung in seinem Gesamtwert – durch Verringerung der Aktiven oder Vermehrung der Passiven – tatsächlich verringert ist (z.B. Urteil des Bundesgerichts 6B_25/2017 vom 15.11.2017 E. 5.2 mit Hinweis). Die Schadensfeststellung besteht demnach grundsätzlich darin, dass der Saldo nach dem möglicherweise schädigenden Ereignis mit dem hypothetischen Saldo, der ohne das fragliche Ereignis bestände, verglichen wird. Zur Beurteilung der Frage, ob das Vermögen der F._____ als Folge des Abschlusses der Liegenschaftsgeschäfte in seinem Gesamtwert tatsächlich geschmälert wurde, muss – wie dies schon die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat – in concreto einander gegenübergestellt werden, wie viel die F._____ effektiv bis spätestens zur Einreichung der Strafanzeige (ab diesem Zeitpunkt stoppte sie jegliche Zahlungen) bezahlte und wie viel sie dafür im Gesamten von der AT._____AG erhielt.

Während die in den Kaufverträgen vereinbarten Preise und deren Bezahlung betragsmässig aus den Akten hergeleitet werden können, muss der jeweilige Wert der hauptsächlichen Gegenleistung, die die F._____ dafür erhielt, nach objektivierten Kriterien bewertet werden (vgl. zur Verzinsung der ersten Kaufpreistranche sowie zur Mietzinsgarantie weiter unten). Diesen Wert entsprechend der Argumentation und den Berechnungen der Verteidiger aufgrund der gesamten Kosten der AT._____AG zu bestimmen, überzeugt aber nicht. Zunächst lassen die gesamthaften Berechnungen von Fürsprecher B._____

dazu, mit denen alle fünfzehn Liegenschaftsgeschäfte über einen Kamm geschoren werden, ausser Acht, dass die Geschäfte je für sich und nicht als «Gesamtpaket» beschlossen worden sind. Vor allem aber ist nicht ersichtlich, weshalb der von der F._____ erlittene Schaden aufgrund der Aufwände aufseiten der AT._____AG – insbesondere der tatsächlichen Anschaffungs- und Sanierungskosten – bestimmt werden soll. Diese Kosten waren für die F._____ gerade nicht von Bedeutung. Sie kaufte nicht eine unsanierte Liegenschaft, um diese anschliessend durch die AT._____AG oder sogar durch einen Dritten sanieren zu lassen, sondern machte die sanierte Liegenschaft als Ganzes zur Vertragsleistung der AT._____AG, während sie sich zur Leistung des pauschalen Kaufpreises, ohne jede Ausscheidung auf die Sanierung, verpflichtete. Der Fokus der F._____ lag eindeutig und auch für die AT._____AG erkennbar darauf, mit den als Kaufverträge ausgestalteten Geschäften in absehbarer Zeit, nämlich jeweils ab dem vereinbarten Übergang von Nutzen und Gefahr, über die sanierte Liegenschaft zu verfügen und vor allem, als Pensionskasse, mit den ihr ab diesem Zeitpunkt zustehenden Mietzinsen Erträge zu erwirtschaften. Im damaligen Verkehrswert sind die tatsächlich erfolgten Sanierungsarbeiten, selbst angeblich erbrachte Mehrleistungen, wertmässig berücksichtigt. Dies unabhängig davon, ob damit ein Wertzuwachs erzielt oder dadurch der Zustand der Immobilie erhalten, d.h. ein Wertverlust verhindert wurde bzw. werden sollte. Eine zusätzliche Berücksichtigung irgendwelcher Sanierungswerte ist daher nicht nötig. Der Wert der tatsächlich erfolgten Leistung der AT._____AG wird durch den Verkehrswert der jeweiligen Liegenschaft im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr verlässlich abgebildet. Daran vermag auch die Tatsache, dass im Anlageausschuss nie vom Verkehrswert gesprochen wurde, nichts zu ändern. Denn zum einen ging es für die anderen beiden Ausschussmitglieder zweifellos um den Wert des Grundstücks, den dieses im Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller Umstände hat – wie der Begriff «Verkehrswert» im Duden untechnisch definiert wird (Duden Online, <<https://www.duden.de/rechtschreibung/Verkehrswert>> [25.03.2020]). Zu einem höheren Preis hätte die F._____ als Pensionskasse auch kaum Objekte erwerben dürfen. Zum anderen hatten die anderen Ausschussmitglieder mit den Renditeberechnungen – Kapitalisierung der erwarteten Mietzinseinnahmen – vereinfachend auch dieselben Überlegungen zur Plausibilisierung des Kaufpreises angestellt, wie sie trotz aller Methodenvielfalt in sämtlichen (von der Staatsanwaltschaft eingeholten) Gutachten als wichtiger Faktor in die Verkehrswerte Eingang fanden. Aus diesen Gründen stellt die Kammer zur Ermittlung des ungefähren Wertes dieser effektiv von der AT._____AG erfolgten Leistung jeweils auf den Verkehrswert im Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr ab.

Abstellen auf die von der Staatsanwaltschaft eingeholten Gutachten

Die Staatsanwaltschaft hat für sämtliche Liegenschaften detaillierte Gutachten über den Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr eingeholt. Auf die Gutachten wird noch weiter unten bei der Behandlung der einzelnen Ziffern der Anklageschrift einzugehen sein. Allgemein kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass die Gutachterinnen und Gutachter erfahrene, ausgewiesene und ortskundige Fachleute sind, die in einem transparenten Verfahren ausgewählt wurden (vgl. zur aufwändigen Evaluation und Beauftragung der Experten, pag. 3 90 001 ff.; die entsprechenden Gutachtensaufträge finden sich auf pag. 3 91 001 ff.). Sie haben in ihren jeweiligen Gutachten die (teilweise unterschiedliche)

Methodik nachvollziehbar und plausibel dargelegt und ihre Schlussfolgerungen überzeugend hergeleitet und begründet. Die Parteien konnten jedem der Gutachter Ergänzungsfragen stellen, die von diesen dann auch schlüssig beantwortet wurden. Ernsthafte Einwände gegen die Schlüssigkeit der gutachterlichen Darlegungen ergeben sich weder aus den übrigen Beweismitteln noch aus der – oberinstanzlich höchstens noch allgemein mit-schwingenden – Kritik der Verteidiger. Dass daran auch das von Fürsprecher B. _____ eingereichte Parteigutachten von EV. _____ nichts ändert, vor allem weil dieser von einer falschen Annahme ausgegangen war, hat die Vorinstanz zutreffend dargelegt (pag. WSG 29 130 f.). Dem gibt es nichts hinzuzufügen.

Die Kammer stellt damit auf die schlüssigen Verkehrswertgutachten ab. Da es sich bei den gutachterlich ermittelten Zahlen nicht um Ergebnisse einer exakten Wissenschaft, sondern letztlich um Schätzungen handelt, ist damit zwar nicht der genaue Verkehrswert, aber immerhin eine (sehr) konkrete Grössenordnung desselben bekannt. Trotz teilweise verschiedener Gutachterpersonen und unterschiedlicher Methodik resultierten für alle fünfzehn Liegenschaften Verkehrswerte, die sich durchwegs deutlich unter dem jeweils vereinbarten Kaufpreis bewegen und – wie noch zu zeigen sein wird – diesen in allen Fällen auch gemeinsam mit den weiteren Leistungen der AT. _____ AG (Verzinsung der ersten Kaufpreistranche, Leistungen aus Mietzinsgarantie) nicht zu rechtfertigen vermögen. Das unterstreicht die Verlässlichkeit der einzelnen Befunde zusätzlich. Dennoch gilt es mit der Vorinstanz zu betonen, dass es bei den nachfolgenden Berechnungen zu Schaden und Deliktsbetrag nur (aber immerhin) um eine Grössenordnung gehen kann, weshalb mit (ab-)gerundeten Zahlen operiert wird und von Circa-Beträgen die Rede ist. Dies gilt ganz besonders dort, wo die Geschäfte nicht vollständig abgewickelt worden sind und die Zahlen teilweise auch geschätzt werden müssen.

Berücksichtigung der weiteren Leistungen der AT. _____ AG

Die Vorinstanz kam bei allen Geschäften zu tieferen Differenzbeträgen und damit auch zu einem gesamthaft tieferen Deliktsbetrag, als in der Anklageschrift festgehalten. Dies deshalb, weil sie anders als die Staatsanwaltschaft nicht einfach den Verkehrswert vom Gesamtkaufpreis gemäss Vertrag abzog, sondern weil sie dem effektiv bezahlten Kaufpreis das «Gesamtpaket» bestehend aus Verkehrswert der Liegenschaft plus Zinszahlung plus Zahlung aus der Mietzinsgarantie gegenüberstellte. Nach Vornahme dieser Berechnung für jede der Liegenschaften belief sich der Deliktsbetrag auf rund CHF 4,6 Mio., wozu noch versuchte Delikte in der Höhe von CHF 1 Mio. dazukamen (vgl. pag. WSG 29 132).

Sowohl die Strafklägerin als auch die Staatsanwaltschaft wandten sich gegen diese vorgenommenen Kürzungen und machten geltend, die F. _____ habe einen deutlich höheren Schaden erlitten. Soweit geltend gemacht wird, die tatsächlichen Leistungen der AT. _____ AG aus Verzinsung der ersten Kaufpreistranche sowie aus der Mietzinsgarantie seien gänzlich ausser Acht zu lassen, wird verkannt, dass für die Schadensermittlung das gesamte Vermögen des Getäuschten berücksichtigt werden muss. Das bedeutet insbesondere, dass neben dem Abfluss beim Opfer ebenso die Gegenleistung bzw. der Zufluss vom Täter, selbst wenn in dieser Form dem Opfer unerwünscht, zu berücksichtigen ist (vgl. MAEDER/NIGGLI, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N. 164 zu Art. 146 StGB). Vorliegend war es gerade auch das «Gesamtpaket» samt dieser zusätzlichen vertraglichen Leistungen der AT. _____ AG, das die Ge-

schäfte für die F. _____ interessant machte (vgl. Ziff. 3.2.5.1 oben). Insbesondere kann die abgegebene Mietzinsgarantie entgegen der Argumentation der Privatklägerschaft nicht als eine vom Kaufpreis völlig unabhängige Vertragsleistung betrachtet werden. Nach Überzeugung der Kammer greift daher ein reiner Vergleich des Kaufpreises mit dem Verkehrswert der Liegenschaft zu kurz. Vielmehr sind – grundsätzlich entsprechend dem differenzierten und überzeugenden Vorgehen der Vorinstanz – auch die Verzinsung der Kaufpreisanzahlung und die Mietzinsgarantie zu berücksichtigen. Letztere selbstverständlich nicht in der Höhe des Garantiebetrages, wie dies Fürsprecher B. _____ teilweise in seinen Berechnungen gemacht hat, sondern in der (an die F. _____ geflossenen) Differenz zwischen dem Nennwert der Garantie und den tatsächlich erzielten Mietzinsen.

Bei der Frage, in welchem Umfang der erwähnte Zins – gewissermassen als Gegenleistung für die Kaufpreisanzahlung – berücksichtigt wird, weicht die Kammer indessen leicht von den vorinstanzlichen Überlegungen ab. Massgebend ist auch hier die Optik der F. _____. Und in dieser Optik waren die hohen 5% zwar durchaus ein Mehrwert, der von CF. _____ und I. _____ im Rahmen des «Gesamtpakets» auch als solcher verstanden wurde. Die Verzinsung war aber eben nicht einfach vollumfänglich eine Gegenleistung für den Kaufpreis, sondern primär eine solche für die hohe Anzahlung, die lange Zeit vor dem teilweise mehr als zwei Jahre späteren Übergang von Nutzen und Gefahr an die AT. _____ AG – der bis zu diesem Zeitpunkt auch die Mietzinseinnahmen zustanden – geleistet worden war. Die F. _____ konnte während dieser Zeit das Geld nicht anderweitig anlegen. Die Privatklägerin bringt insofern zu Recht vor, dass nicht davon auszugehen ist, dass ohne jede Verzinsung eine so frühe Anzahlung geleistet worden wäre. Man gibt das Geld nicht einfach gratis, sondern erwartet, dass es in gewissem Umfang verzinst wird. Die Verzinsung wurde aber deutlich über dem damals üblichen Zinsniveau gewährt; sowohl Fürsprecher B. _____ (pag. 33 225) als auch die Privatklägerschaft (pag. 33 209) erwähnten in diesem Zusammenhang den damaligen Hypothekarzinsatz der BEKB von 2,75%. Die gewährten 5% können also wirtschaftlich betrachtet nicht im vollem Umfang Gegenleistung für die frühe – immerhin mit Schuldbriefen auch dinglich abgesicherte – Anzahlung gewesen sein, sondern es liegt auf der Hand, dass ein gewisser Teil darüber hinaus einen geldwerten Vorteil für die F. _____ darstellte. Die Kammer erachtet es daher als angebracht, die geleistete Verzinsung zur Hälfte bei der Berechnung des Schadens zu berücksichtigen, während die andere Hälfte (also entsprechend einem Zinssatz von 2,5%) durch die erfolgte Anzahlung abgegolten wurde. Diese Rechnung erweist sich auch mit Blick auf die von den Parteien genannten Zinssätze als angemessen.

Schliesslich geht die Kammer mit der Vorinstanz davon aus, dass für die Berechnung des Deliktsbetrags bzw. des Schadens nicht auf den geschuldeten, sondern auf den tatsächlich geleisteten Kaufpreis – mithin den tatsächlichen Vermögensabfluss – abzustellen ist (vgl. die rechtlichen Ausführungen zum Vermögensschaden D.II.1.3 unten). Spätestens im Zeitpunkt des Einreichens der Strafanzeige wusste die F. _____, dass die Kaufverträge wohl mit einem Willensmangel behaftet sind. Wenn sie danach – etwa durch die in diesem Zusammenhang von Rechtsanwalt BB. _____ erwähnte Verrechnungserklärung dieser Forderungen mit geltend gemachten Schadenersatzforderung im (sistierten) handelsgerichtlichen Verfahren (vgl. pag. 33 209) – am Vertrag festhält, geht es nicht mehr um eine unfreiwillige Vermögenseinbusse im Sinne eines Schadens, sondern um ein freiwilliges

Festhalten an einem (zumindest für sie) nicht verbindlichen (weil zivilrechtlich ungültigen) Vertrag. Die Kammer folgt also auch insofern der Einschätzung der Vorinstanz, dass sich der (strafrechtliche) Schaden nach der Einreichung der Anzeige nicht mehr vergrößert haben kann. Das hat für die Liegenschaftsgeschäfte, die nicht vollständig abgewickelt wurden, Folgendes zur Konsequenz: Soweit sich aus der nicht geleisteten (Schluss-) Zahlung der F._____ einerseits und den (zu berücksichtigenden) Zahlungen aus der Verzinsung der ersten Kaufpreistranche plus der Leistungen aus der Mietzinsgarantie durch die AT._____AG andererseits ein Saldo zuungunsten der F._____ ergibt, ist insofern höchstens eine versuchte Tatbegehung möglich. Wäre nämlich – was die Beschuldigten zweifellos wollten – das entsprechende Geschäft vollumfänglich abgewickelt worden, wäre die Differenz der tatsächlich ausgetauschten Leistungen entsprechend grösser ausgefallen.

Schlussfolgerungen

Ausgehend von den Berechnungen der Vorinstanz, jedoch mit der soeben erwähnten Differenzierung bei der Berücksichtigung der Verzinsung, hat die Kammer für jede der Liegenschaften die Differenz der ausgetauschten Leistungen konkret berechnet (Ziff. 4.2 ff. unten [jeweils unter dem Titel «Fazit»]), worauf hier verwiesen wird. Zusammenfassend kommt die Kammer zum Schluss, dass die F._____ für alle fünfzehn Liegenschaftsgeschäfte deutlich zu viel bezahlte bzw., soweit diese nicht vollständig abgewickelt wurden, deutlich zu viel bezahlt hätte. Der Schaden beläuft sich insgesamt auf rund **CHF 4,9 Mio.** (abgerundet von CHF 4'909'000.00), wobei sich dieser bei vollständiger Abwicklung aller Geschäfte mindestens noch um weitere **CHF 1,5 Mio.** (abgerundet von CHF 1'599'000.00) erhöht hätte. Aus diesen klaren Differenzen der danach erfolgten Erfüllungsleistungen muss geschlossen werden, dass schon die jeweils vereinbarten Kaufpreise bei Vertragschluss übersetzt waren, ja zumeist sogar in einem eklatanten Missverhältnis zu den vertraglichen Leistungen der AT._____AG standen. Dies umso mehr, als ein Teil der Mietzinsgarantien nachträglich verlängert worden war und dadurch die negativen Folgen für die F._____ nachträglich noch leicht abgemildert wurden.

Die vorgenommenen Berechnungen aufgrund der jeweiligen Vertragsleistungen, insbesondere basierend auf den Verkehrswertgutachten, bestätigen damit genau das, was sich bereits – völlig unabhängig davon – aufgrund der im Zusammenhang mit den Kaufgeschäften verdeckt und schwarz bezahlten Provisionen geradezu aufdrängt und beweismässig herleiten lässt: Dass nämlich die vereinbarte Kaufpreise deutlich übersetzt und die F._____ durch Abwicklung der für sie negativen Geschäfte zu Schaden kam bzw. gekommen wäre (vgl. Ziff. 3.2.4.2 [in fine] oben). Der ermittelte Deliktsbetrag bewegt sich denn auch, fast einer Punktlandung gleichkommend, in der Grössenordnung des Gewinns, den die AT._____AG mit den Geschäften erzielte und im Bereich des Doppelten der geldwerten Vorteile, die A._____ dafür zugeschanzt erhielt. Bei diesen Übereinstimmungen können an den vorliegenden beweiswürdigenden Schlüssen zum Schaden keine Zweifel mehr bestehen, weshalb sich auch weitergehende Ausführungen zu den von den Verteidigern angestellten Berechnungen und geltend gemachten angeblichen Ungenauigkeiten der gutachterlichen Schätzungen erübrigen.

3.2.5.8. Das Angebot der DH._____AG

Während vor der Vorinstanz mit Hinweis auf ein Schreiben der DH._____AG vom 12.12.2012, wonach diese bereit wäre, die der F._____ verkauften Liegenschaften zum Preis von insgesamt CHF 43'625'000.00 zu übernehmen (pag. 3 81 011), noch sinn- gemäss vorgebracht worden war, die F._____ hätte dieses Angebot einfach annehmen und damit jeden Schaden vermeiden können, wurde dies im oberinstanzlichen Verfahren nicht mehr geltend gemacht. Lediglich C._____ erwähnte ein solches Rückkaufsange- bot für das «ganze Paket» (vgl. pag. 33 183, Z. 12 ff.). Es kann dazu vollumfänglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, worin sie insbesondere dar- gelegt hat, weshalb nachvollziehbar ist, dass sich die F._____ gestützt auf das wenig verlässliche Angebot und ohne Nachweis seriöser Kaufabsichten nicht auf Verhandlungen einliess (pag. WSG 29 132 f.). Auch sonst kann daraus, dass die F._____ die Kaufge- schäfte nicht rückabwickelte, nicht geschlossen werden, dass sie keinen Schaden erlitten hat, zumal gemäss der Rechtsprechung ein bloss vorübergehender Schaden genügt (vgl. BGE 122 II 422 E. 3b/aa S. 430).

3.2.6. Die Rolle von BW._____

A._____ soll – so der Vorwurf in der Anklageschrift – als Massnahme zur Verhinderung der Überprüfung der Kaufgeschäfte den langjährig für die F._____ und die BD._____ -Gruppe tätigen Architekten BW._____ zur Berichterstattung der Sanie- rungsarbeiten beigezogen haben, wobei dessen Berichte nach den Erwartungen der restli- chen Mitglieder die Baubegleitung hätten dokumentieren sollen. Die Berichte – so wird in der Anklageschrift weiter festgehalten – seien zwar, mangels Angaben zu Wert von Lie- genschaften und Sanierungen, für die Entscheidfindung hinsichtlich der Kaufpreise unge- eignet gewesen. Dennoch hätten sie den restlichen Mitgliedern des Anlageausschusses der F._____ den Eindruck vermittelt, die Liegenschaftsgeschäfte würden in geordnete Bahnen verlaufen, was sie von der weiteren Überprüfung der tatsächlichen Werte der Lie- genschaften abgehalten habe (Ziff. I.A./B.1.15 [2. Punkt] der Anklageschrift).

Unbestrittenermassen war BW._____ 2007, als er von A._____ im Zusammenhang mit den von der AT._____AG gekauften Liegenschaften beauftragt worden war, schon rund 15 Jahre für die BD._____ -Gruppe tätig gewesen und kannte A._____ seit Anbeginn der gemeinsamen Tätigkeit für das K._____ in Zürich.

Die Vorinstanz beleuchtete die Rolle von BW._____ anhand von drei Punkten wie folgt:

- Zum Auftrag von BW._____ und dem Verständnis des Anlageausschusses der F._____ desselben (pag. WSG 29 133 f.):

Unbestritten ist, dass BW._____ bezüglich der Frage, was sein Auftrag sein sollte, einzig mit A._____ gesprochen hatte, insbesondere hatte er weder mit I._____ noch CF._____ direkten Kontakt. Objektive Belege dafür, was A._____ ihm gesagt hatte bzw. wie sein Auftrag genau gelaute- t hatte, gibt es keine, da kein entsprechender Vertrag oder ein anderes Dokument dazu vorliegt. A._____ sagte aus, die Aufgabe von BW._____ sei es gewesen, durch Besichtigungen vor Ort zu prüfen, ob die Baubeschriebe korrekt umgesetzt worden seien, anschliessend den Bau abzunehmen und zuhanden der Stiftung einen Bericht abzuliefern. Dies deckt sich mit den Aussagen von C._____.

BW._____ selbst sagte sinngemäss aus, er habe die Sanierungsarbeiten etappenweise kontrolliert, von einer eigentlichen Überwachung könne nicht gesprochen werden, da er sonst täglich vor Ort hätte sein müssen. Das Gericht stellt auf diese übereinstimmenden Aussagen ab und erachtet es demnach als erwiesen, dass BW._____ grundsätzlich die Aufgabe hatte, zu prüfen, ob die Baubeschriebe korrekt umgesetzt wurden, mit anderen Worten die vereinbarten Sanierungsarbeiten auch tatsächlich ausgeführt wurden.

Die Frage, welchen Auftrag BW._____ tatsächlich hatte, ist aber nicht gleichzusetzen mit dem Verständnis seines Auftrags durch die übrigen Ausschussmitglieder. Für CF._____ war BW._____ zwar ein „wichtiger Begriff“, er konnte jedoch nicht mehr genau sagen, welches die Aufgaben von BW._____ im Zusammenhang mit den Liegenschaftskäufen gewesen seien. I._____ dagegen sagte dazu aus, man habe, nachdem er ab einem bestimmten Zeitpunkt befunden habe, das Risiko der Forderungen gegenüber der AT._____ AG werde zu gross, beschlossen, dass alle Aufträge an die AT._____ AG von einem Baufachmann mit erarbeitet, die Baurealisierung begleitet und kontrolliert werde und der Bau schliesslich im Auftrag der F._____ von einem Fachmann abgenommen werde [dieser Zeitpunkt lässt sich auf anfangs Mai 2007, d.h. nach Abschluss des vierten Geschäfts mit der AT._____ AG, datieren, auch wenn I._____ in der Hauptverhandlung vom dritten Geschäft sprach, was nicht sein kann, da der Kaufvertrag für das dritte Geschäft am 23.04.2007, also vor der Sitzung vom 01.05.2007, unterzeichnet worden war]. Da der dafür vorgesehene DI._____ den Auftrag nicht habe annehmen wollen, habe A._____ dafür BW._____ engagiert, wogegen er nichts einzuwenden gehabt habe. Was genau mit BW._____ vereinbart worden sei, wisse er nicht, das habe A._____ gemacht. Auch auf Vorhalt des Stiftungsratsprotokolls vom 20.11.2007, in dem von „Überwachen“ der Sanierungsarbeiten durch BW._____ gesprochen wurde [pag. 8 12 011], hielt er an der Hauptverhandlung an seinen bisherigen Ausführungen, insbesondere seinem Verständnis des Auftrages von BW._____ fest und erklärte, das Protokoll sei unpräzise verfasst worden. A._____ dagegen behauptete, die Einsetzung von BW._____ habe nichts damit zu tun gehabt, dass schon mehrere Liegenschaften von der AT._____ AG gekauft worden seien. Das Gericht hat keinen Anlass, an den Aussagen von I._____ zu zweifeln und stellt auf sie ab. Denn seine Aussagen sind differenziert, nachvollziehbar, überzeugend und durchaus nicht nur „im Sinne der Privatküglerschaft“ erfolgt. Zudem ist anzumerken, dass BW._____ beim K._____ Bauleiter war, weshalb es für I._____ naheliegend gewesen sein dürfte, dass BW._____ auch die 13 Liegenschaftsgeschäfte begleitete und die Sanierung nicht nur überwachte. I._____ ging folglich davon aus, dass ein unabhängiger Baufachmann den Bau begleiten und prüfen werde, ob C._____ seine Sache „in Ordnung“ erledige, was ihm bei den Geschäften ein zusätzliches Gefühl von Sicherheit verlieh, zumal er den „BS._____ -Geschäften“ wie schon gesagt kritisch gegenüberstand.

- Zum (teilweise korrekten, meistens aber falschen und flüchtigen) Inhalt der Berichte (pag. WSG 29 135):

BW._____ bestritt vehement, dass er Gefälligkeitsgutachten erstellt habe und auch A._____ bestritt, dass er BW._____ dafür bezahlt habe, Dinge als ausgeführt zu beschreiben, die gar nicht ausgeführt worden seien. Weiter unten bei den Ausführungen zu den einzelnen Liegenschaften wird jeweils separat auf die Inhalte der Berichte von BW._____ eingegangen (Ziff. IV.A.3.1.-3.13. [hier Ziff. 4.2 ff. unten]). Da in den meisten Fällen auch ein sogenanntes „baufachliches Gutachten“ vorlag, das sich explizit zu den ausgeführten Sanierungsarbeiten und den Berichten von BW._____ äusserte, können fundierte Aussagen zu den Mängeln in den Berichten gemacht werden und es erübrigt sich daher auch, ausführlicher auf die Behauptung der Privatküglerschaft, allein die CHF 12'000.00, die BW._____ pro

Auftrag erhalten habe, seien ein Indiz für Gefälligkeitsberichte, einzugehen. Angemerkt sei diesbezüglich lediglich Folgendes: Wird von durchschnittlich fünf Besuchen pro Liegenschaft à 6 Arbeitsstunden inkl. Weg ausgegangen, so erscheinen die CHF 12'000.00 pro Projekt zwar als hoch, aber nicht als völlig überrissen, zumal BW._____ selbständig erwerbend war. Eine Analyse der Berichte von BW._____ ergibt, dass nur die beiden ersten Berichte als inhaltlich korrekt bezeichnet werden können. Bezeichnenderweise sind dies die einzigen beiden Berichte, die noch einen gewissen Einfluss auf die Kaufentscheide betreffend der Ziff. I.A./B.1.10-13 der Anklageschrift gehabt haben können. Alle anderen Berichte wurden später verfasst und sind entweder inhaltlich klar falsche Gefälligkeitsberichte oder zumindest derart flüchtig, dass nicht ernsthaft auf sie abgestellt werden konnte. Warum das so war, konnte nicht restlos geklärt werden. Aufgrund der persönlichen Eindrücke an der Hauptverhandlung, insbesondere der Aussagen von BW._____, steht für das Gericht jedenfalls fest, dass es sich bei ihm nicht um jemanden handelte, der A._____ hätte Paroli bieten können, zumal er pro Mandat eingesetzt und fürstlich bezahlt wurde. Aus den Bankauszügen der AT._____AG ergibt sich zudem, dass BW._____ im Zusammenhang mit den Sanierungsaufträgen an den BD._____-Liegenschaften im DJ._____ und in Zürich direkt von der AT._____AG total CHF 169'000.00 erhielt (pag. 3 15 514 / 3 15 569 / 3 15 645 / 3 15 1023). Dies machte eine unabhängige Prüfung der von der AT._____AG durchgeführten Arbeiten jedenfalls sehr unwahrscheinlich.

- Zur Bedeutung der Berichte für die konkreten Kaufentscheide (pag. WSG 29 135 f.):

In der Anklageschrift wird grundsätzlich zutreffend umschrieben, dass die Berichte den restlichen Mitgliedern des Anlageausschusses den Eindruck vermittelt hätten, die Liegenschaftsgeschäfte würden in geordneten Bahnen verlaufen. Das Gericht kam zum Schluss, dass nicht der Inhalt der Berichte als solcher massgebend war, sondern der Umstand, dass A._____ einen in den Augen von I._____ und CF._____ vertrauenswürdigen Architekten mit der Überprüfung der Sanierung beauftragt hatte. Damit zerstreute er insbesondere bei I._____ aufkommendes Misstrauen. Dieser sagte, er habe einzelne der Berichte von BW._____ gesehen. Da er davon ausgegangen sei, dass der Bau laufend kontrolliert und allfällige Mängel sofort behoben worden seien, habe es ihn nicht erstaunt, dass die Abnahmeberichte keine Beanstandungen enthalten hätten. Die Berichte seien wesentlich gewesen, weil sie dem Stiftungsrat und dem Anlageausschuss die Gewissheit vermittelt hätten, dass die Geschäfte, insbesondere die Sanierungsarbeiten, ordentlich erfolgt seien. Auch CF._____ sagte sinngemäss, er habe mindestens einen der Berichte von BW._____ gesehen und dieser habe dazu beigetragen, dass sich A._____ gegenüber I._____ habe rechtfertigen können. Aus der Chronologie ergibt sich, dass der erste Bericht am 15.11.2007 vorlag, also nach dem Abschluss der ersten neun Geschäfte. Für die Geschäfte zwischen anfangs Mai 2007, als I._____ die Einsetzung eines Baufachmanns verlangte und November 2007 (also die Ziff. I.A./B.1.4. – I.A.B.1.7. und I.A./B.1.9. der Anklageschrift betreffend) hatte bereits das Wissen, dass BW._____ „an der Arbeit“ war, eine [für] I._____ und CF._____ beruhigende Wirkung. Für die restlichen Geschäfte lagen dann ein bzw. zwei Berichte von BW._____ vor, die dazu beigetragen hatten, dass I._____ und CF._____ den Geschäften zustimmten. Da sie aber [...] inhaltlich korrekt waren, kann mit ihnen direkt nicht getäuscht worden sein.

In der Anklageschrift wird weiter festgehalten, die Berichte hätten I._____ und CF._____ von der weiteren Überprüfung der tatsächlichen Werte der Liegenschaften abgehalten. Das Gericht kommt zum Schluss, dass man dies aus den Aussagen von CF._____ und I._____ nicht so herleiten kann. Es waren nicht die Berichte als solche, die ja inhaltlich kaum etwas hergeben, sondern der Umstand, dass BW._____ überhaupt eingesetzt worden war und dass es A._____ auch sonst gelang, die Bedenken von I._____ auf verschiedenste Arten zu zerstreuen, die sie von weiteren Überprüfungen und

Nachfragen abhielten bzw. dazu brachten, letztlich allen Geschäften zuzustimmen. Es kann dazu z.B. auf das oben zitierte Schreiben von Notar CY. _____ vom Oktober 2007, welches die Gewährung von faktischen Blankokrediten an die AT. _____ AG widerlegte [pag. 6 3 530 f.] oder die Bestätigung der CC. _____ zum Geschäftsgebaren der AT. _____ AG [pag. 3 40 136 f.] verwiesen werden. Aus den Aussagen von CF. _____ und I. _____ geht mit aller Deutlichkeit hervor, dass es letztlich das „Gesamtpaket“ aus langjährigem Vertrauen in A. _____, dessen überzeugende Präsentation des jeweiligen Objekts insbesondere mit angeblich attraktiver Rendite und die Einsetzung eines Baufachmannes waren, was die beiden auch nach den ersten kritischen Fragen von I. _____ dazu brachte, den weiteren Liegenschaftsgeschäften mit der AT. _____ AG zuzustimmen.

Die Kammer schliesst sich diesen differenzierten und überzeugenden vorinstanzlichen Erwägungen zur Rolle von BW. _____ an. Dass sich seine Aufgabe nicht lediglich in einer Schluss- bzw. Abnahmekontrolle erschöpfte, sondern es insbesondere auch um eine Begleitung der Sanierungsarbeiten ging, zeigen auch seine Honorarrechnungen für «Liegenschafts- Sanierungsbegleitung und Abnahme», wie sie für einzelne Liegenschaften vorliegen (Liegenschaft Bellmund, datierend 25.11.2009 [pag. 1 1 438]; Liegenschaften R. _____ gasse ____ Thun, datierend vom 22.12.2009 [pag. 1 1 274]; Liegenschaften X. _____ strasse ____ Heimberg, datierend vom 28.12.2009 [pag. 1 1 573]). Als Leistungen sind darin neben «Schlusskontrolle und Abnahmeprotokoll zuhanden der Eigentümerschaft» auch «Begleitung der Sanierungsarbeiten», «Periodische Ausführungskontrollen» und «Kontrolle der Mängelbehebungen» aufgelistet. Der Beizug dieses in den Augen von CF. _____ und I. _____ unabhängigen und vertrauenswürdigen Baufachmannes, der den Bau begleiten und prüfen würde, ob C. _____ die Sache «in Ordnung» erledigen werde, gab ihnen ein zusätzliches Sicherheitsgefühl. Nicht zuletzt dadurch konnte A. _____ das bei I. _____ aufgekommene Misstrauen zerstreuen, was auch die E-Mail vom 15.10.2007 gut illustriert, worin A. _____ unter anderem unter Bezugnahme auf diese Überwachung darlegt, weshalb kein Anlass zu nachträglicher Beunruhigung bestehe (pag. 6 3 529).

3.2.7. Das Wissen und Wollen der beiden Beschuldigten

3.2.7.1. Indizienlage

Die Anklage unterstellt den beiden Beschuldigten sinngemäss und ganz knapp zusammengefasst, sie hätten gemeinsam geplant, der F. _____ eine wohl zuvor unbestimmte Anzahl von Liegenschaften zu einem viel zu hohen Kaufpreis zu verkaufen und den Nettoerlös dann aufzuteilen (vgl. insb. Ziff. I.A./B. 1.18 [1. Punkt] der Anklageschrift).

Für diese Hypothese liegen keine direkten Beweise vor, insbesondere bestritten die Beschuldigten bis zuletzt, sie hätten die F. _____ mit den Geschäften täuschen oder schädigen wollen. Wie schon die Vorinstanz überzeugend aufgezeigt hat, bestehen aber gleich mehrere gewichtige Indizien, aus denen sich in ihrer Gesamtheit ein klares Bild über diese inneren Tatsachen ergibt. Kein solches Indiz sieht die Kammer zwar, entgegen der Vorinstanz (vgl. pag. WSG 29 138), in der Vehemenz, mit der (nach Bekanntwerden der Vorwürfe) seitens der F. _____, insbesondere auch durch CF. _____ und I. _____, gegen A. _____ vorgegangen wurde und wird. So wahrhaftig die darin zum Ausdruck kommende Enttäuschung aufzeigt, wie fest die beiden A. _____ vertraut haben und davon überzeugt waren, dass die von ihm eingefädelten Geschäfte im Interesse

der F._____ waren, so wenig lässt sich daraus in Bezug auf das Wissen und Wollen der Beschuldigten A._____ und C._____ selber ableiten. Relevant sind aber die folgenden, im Wesentlichen bereits von der Vorinstanz aufgeführten Anhaltspunkte, die in ihrer Gesamtheit am wissentlichen und willentlichen Handeln der Beschuldigten keine Zweifel offen lassen:

- Der Umstand, dass bei allen fünfzehn fraglichen Kaufverträgen ein Kaufpreis zumeist deutlich über dem Wert der vertraglichen Gegenleistung – insbesondere dem Verkehrswert der sanierten Liegenschaften – vereinbart worden war. Es geht nicht um einige wenige Geschäfte, bei denen es vorkommen mag, dass sie sich im Nachhinein als für die Käuferin ungünstig herausstellen und damit im Gegenzug für die Verkäuferin von Vorteil waren. Ebenso wenig lassen sich diese erheblichen Differenzen auch nur ansatzweise mit konjunkturellen Entwicklungen oder regionalen Effekten (die Objekte lagen an ganz verschiedenen Orten in den Kantonen Bern und Solothurn) erklären. Vielmehr kann es sich bei einer derartigen Massierung von für die Käuferin sehr nachteiligen Geschäften innerhalb von weniger als zwei Jahren bei stets der gleichen Verkäuferin nicht um Zufall gehandelt haben. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist eine Erklärung für die massiven Wertdifferenzen, die nicht in «unlauteren» Absichten der Beschuldigten liegen würde, nicht zu finden.
- Dies umso weniger, wenn man sich vergegenwärtigt, welche Vertragspartner sich gegenüberstanden: Auf der einen Seite die F._____, Pensionskasse einer für Schweizer Verhältnisse doch recht bedeutenden Firmengruppe mit grossem Immobilienportefeuille und einem sehr erfahrenen Geschäftsführer. Auf der anderen Seite die AT._____AG, eine kleine Familienfirma, die vor den Geschäften mit der F._____ einen Umsatz im einstelligen Millionenbereich aufwies und über die nähere Umgebung von M._____ hinaus unbekannt war. Vor dem Hintergrund dieses faktischen Ungleichgewichts zwischen den Vertragspartnern wären, erst recht bei der fast schon berühmten Verhandlungshärte von A._____, eher gute Geschäfte für die F._____ zulasten der kleinen AT._____AG zu erwarten gewesen. Die Kammer teilt die Einschätzung der Vorinstanz, wonach A._____ C._____ intellektuell überlegen sei, zwar nicht. Dennoch wäre es C._____ keinesfalls gelungen, A._____ zu verheimlichen, dass die Liegenschaften wesentlich weniger wert waren, als die F._____ dafür bezahlen musste. Der erfahrene, hoch angesehene, als gewissenhaft und hartnäckiger Verhandler bekannte A._____ kann – um es mit den Worten der Staatsanwaltschaft auszudrücken – nicht fünfzehn mal übers Ohr gehauen worden sein.
- Hinzu kommt die überaus mangelhafte Dokumentation der Liegenschaftskäufe: Abgesehen von den wenig seriös erstellten «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung», den Kaufverträgen und in einigen wenigen Fällen einer Offerte lassen sich kaum Unterlagen zu den Liegenschaftsgeschäften finden. Dies weder zum Verlauf der Verhandlungen zwischen den Beschuldigten noch zu möglichen Abklärungen von A._____ in diesem Zusammenhang. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb sich keine «ordentlichen» Unterlagen wie Offerten, umfangreiche Verhandlungsdokumentationen, Marktwertanalysen, Mieterspiegel, Nebenkostenabrechnungen, Pläne für die Sanierungen etc. finden lassen. Aus den Immobilienbewertungen der DG._____(Bank) zu den

«alten» Liegenschaften der F._____ muss A._____ zweifellos bekannt gewesen sein, wie solche summarischen Bewertungen, Grobanalysen oder Zweitmeinungen, allenfalls auch innert weniger Tage oder Wochen, eingeholt werden können. Darauf hat die Vorinstanz ebenso hingewiesen, wie auf die Tatsache, dass im Geschäftsleben niemand erwartet, dass sich ein Kunde innert weniger Stunden oder Tagen für einen Liegenschafts Kauf entscheidet. Dies zumal vorliegend die F._____ die AT._____ AG angesichts des erwähnten Ungleichgewichts, und erst recht aufgrund der Freundschaft zwischen den Beschuldigten, ohne weiteres (zur Vornahme der notwendigen Abklärungen) zeitlich etwas hätte hinhalten können. Entgegen der Kritik von Rechtsanwalt D._____ wird damit die mangelnde Schriftlichkeit nicht per se als Indiz für mangelnde Seriosität gewertet. Bei Geschäften einer Pensionskasse in dieser Grössenordnung wäre aber mit entsprechenden Unterlagen zu rechnen, selbst wenn die Verhandlungen selber ohne ausgedehnte Schriftlichkeiten stattgefunden hätten, zumal A._____ gerade dann ein ausgeprägtes Interesse daran gehabt hätte, die Vorgänge zur eigenen Absicherung nachvollziehbar zu dokumentieren. Die Tatsache, dass solche Unterlagen bei dieser Vielzahl von bedeutenden Geschäften praktisch gänzlich fehlen, deutet darauf hin, dass man die tatsächlichen Vorgänge im Vorfeld der Geschäfte verbergen wollte.

- Obwohl der besondere Fokus der F._____ auf der künftigen Ertragskraft der Objekte lag, wurde nicht ernsthaft versucht, zu ermitteln, welche Mietzinse nach den Sanierungen möglich und nachhaltig erzielbar sind. An den im Anlageausschuss als Entscheidungsgrundlage präsentierten «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung» – deren Zuverlässigkeit durch die verkäuferseitig abgegebene Garantie sogar noch bekräftigt worden war – hatten die Beschuldigten zuvor «geschraubt» bzw. über deren Höhe verhandelt, sodass der vorgeschlagene Kaufpreis entsprechend den Renditevorgaben bzw. Renditeerwartungen der F._____ als plausibel und vermeintlich gerechtfertigt erschien.
- A._____ enthielt dem Anlageausschuss mit der langjährigen Freundschaft zu C._____ eine Tatsache vor, die für die Beurteilung der Geschäfte offensichtlich von Bedeutung war. Bei deren Bekanntwerden wäre damit zu rechnen gewesen, dass insbesondere I._____ die Geschäfte näher unter die Lupe nimmt. Während aus dieser Intransparenz bei den ersten Geschäften noch nicht viel abgeleitet werden kann, deutet der Umstand, dass A._____ die Freundschaft auch nach den kritischen Nachfragen von I._____ bewusst verschwieg – und insbesondere in den diesbezüglichen Rechtfertigungen unerwähnt liess –, die Geschäftsabschlüsse aber trotzdem munter weiterverfolgte, gegen redliche Absichten.
- Schliesslich ist da – und dieses gewichtige, verlässliche und von den anderen völlig unabhängige Indiz steht für die Kammer auch für die Beurteilung dieser inneren Tatsachen im Zentrum – die Zahlung der insgesamt CHF 3,1 Mio. von C._____ bzw. der AT._____ AG an A._____ und die bereits ausführlich erörterten Umstände in diesem Zusammenhang (Ziff. 3.2.4.2 oben). Ab dem ersten und für jedes weitere Geschäft flossen zwischen den Beschuldigten hohe Provisionen darauf – bar, schwarz und hinter dem Rücken der F._____. Die Geschehnisse sind nicht anders zu erklären, als dass die Beschuldigten die F._____ täuschen und schädigen wollten.

3.2.7.2. Konkrete Schlüsse

Nach dem Gesagten bestehen für die Kammer keine Zweifel daran, dass A._____ wusste, dass die F._____ die Liegenschaften in Berücksichtigung aller Umstände überbezahlt. Dazu bedurfte er entgegen der Argumentation der Verteidigung keiner Reise durch die Zeit (vgl. pag. 33 240). Denn schon aus den ihm ausbezahlten Provisionen konnte A._____ nicht im Unklaren darüber sein, dass die jeweiligen Kaufpreise übersetzt waren und die F._____ durch den Vollzug dieser für sie unvorteilhaften Geschäfte geschädigt werden würde. Ebenfalls war ihm bewusst, dass die als Entscheidungsgrundlage präsentierten Mietzinse nach Sanierung, die den zu hohen Kaufpreis unter Berücksichtigung der Renditevorgaben der F._____ vermeintlich rechtfertigten und an deren «Aushandlung» er selber beteiligt war, nicht realistisch waren. Insbesondere über diese mögliche Rendite der Objekte und damit letztlich den Wert der vertraglichen Gegenleistung der AT._____ AG wollte A._____ die anderen Mitglieder des Anlageausschusses und damit die F._____ täuschen. Dafür nutzte er bewusst aus, dass die anderen Anlageausschussmitglieder grosses Vertrauen in ihn hatten und er im Bereich Immobilien grosse Freiheiten hatte. Schliesslich wollte A._____ auch, dass die F._____ die Liegenschaft überbezahlt und damit zu Schaden kommt, um daraus einen persönlichen Vorteil für sich und C._____ zu ziehen.

Entsprechendes gilt auch für C._____. Hellseherischer Fähigkeiten, um zu erkennen, dass die F._____ gestützt auf die Verträge massiv zu viel bezahlte, bedurfte es bei ihm ebenfalls nicht. Er wusste das nicht nur aufgrund der jeweils ausbezahlten Provisionen. Denn ihm war zudem bekannt, zu welchem Preis die AT._____ AG die Liegenschaften jeweils ankauft und er konnte als Bauunternehmer – als eigentlicher Sanierungsspezialist, wie er sich vor der Kammer ausgab (vgl. pag. 33 188, Z. 28 f.) – konkret abschätzen (und danach sogar direkt beeinflussen), welche Kosten für die im Baubeschrieb zugesicherten Sanierungsarbeiten auf ihn zukommen. Auch wenn er wusste, aus den abgegebenen Mietzinsgarantien wohl stets Zahlungen leisten zu müssen, war er überzeugt, aus dem ganzen Geschäft mehr als gut zu verdienen, da die Kaufpreise wesentlich zu hoch waren. Die Kritik der Verteidigung (vgl. pag. 33 263) am entsprechenden beweiswürdigen Schluss der Vorinstanz (vgl. pag. WSG 29 126) ist nicht nachvollziehbar. Denn die (meistens wenige Tage) nach den Geschäftsabschlüssen von C._____ ausbezahlten hohen Provisionen lassen sich nicht anders erklären, als dass er selber der Überzeugung war, dass sich die Geschäfte für ihn allemal lohnen werden.

Bei der Frage nach den Motiven muss nicht gross spekuliert werden, denn andere als rein finanzielle Überlegungen und Geldgier, sind bei beiden Beschuldigten nicht ansatzweise erkennbar. Dass ihr Verhalten nur schwer verständlich ist, insbesondere da sie als erfolgreiche und gut verdienende Männer es gar nicht nötig gehabt hätten, vermag keine ernsthaften Zweifel in den Feststellungen zu ihrer Täterschaft zu begründen. Die Geschäfte zwischen der F._____ und der AT._____ AG zahlten sich dann auch für beide Beschuldigte persönlich finanziell massiv aus – bei A._____ durch die ihm zugeschanzten Mittel von mehreren Millionen Franken, bei C._____ insbesondere durch die Millionengewinne seiner AT._____ AG – und ermöglichten ihnen die Führung eines luxuriösen Lebensstils.

Für C._____ war A._____ innerhalb der BD._____ -Gruppe die einzige massgebende Person, insbesondere stand er im Zusammenhang mit den Liegenschaftsverkäufen an die F._____ unbestrittenermassen nicht in Kontakt mit CF._____ und I._____. Die Kammer schliesst sich aber auch insofern der vorinstanzlichen Würdigung an, dass C._____ die F._____ -internen Abläufe nicht genau kannte, diese aber für ihn auch nicht wesentlich waren. Denn für ihn war entscheidend, dass A._____ in der F._____ seinen Einfluss so geltend macht, dass ihm die nötigen Genehmigungen zum Abschluss der Kaufverträge erteilt wurden. Dass die unrealistischen Renditeberechnungen dabei eine entscheidende Rolle spielen und das massgebende Entscheidgremium insbesondere damit zum Geschäftsabschluss verleitet werden sollte, wusste C._____ und entsprach dem geplanten und danach in praktisch allen Fällen gewählten Vorgehen. Für die Kammer ist angesichts der erwähnten Indizien ohne Zweifel erstellt, dass sich die Beschuldigten von Anfang an als Freunde auf Augenhöhe begegneten, partnerschaftlich zusammenwirkten und jeder das aus seiner Sicht Nötige zum reibungslosen Ablauf der für sie so lukrativen Geschäfte beitrug. Das zeigt sich ganz besonders im Zusammenhang mit den ausbezahlten Provisionen. Die zahlreichen Übergaben der hohen Beträge bar auf die Hand mussten systematisch, koordiniert und diskret vor sich gehen. Da bereits wenige Tage nach dem allerersten Kaufgeschäft (betreffend die Liegenschaft Niederwangen) eine Provision von CHF 114'000.00 floss, müssen sich die Beschuldigten bereits vorher auf Vorgehen und Ziel, sich aus den Geschäften verdeckt, hinter dem Rücken und auf Kosten der F._____ einen Vermögensvorteil zu verschaffen, verständigt gehabt haben.

4. Die Liegenschaftsgeschäfte im Einzelnen

4.1. Vorbemerkungen und Beweismittel

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten in dreizehn Ziffern für die insgesamt fünfzehn Liegenschaftsgeschäfte jeweils vorgeworfen, der tatsächliche Wert der jeweiligen Liegenschaft (per Übergang von Nutzen und Gefahr) habe nicht dem von A._____ namens der F._____ vereinbarten Kaufpreis entsprochen, wobei die Differenz jeweils als Deliktssumme aufgeführt wird (Ziff. I.A./B.1.1–1.13). Dabei stützt sich die Staatsanwaltschaft in allen Fällen auf die durch sie für jedes der Objekte eingeholten Verkehrswertgutachten.

Vor diesem Hintergrund ist in einem zweiten Teil der Beweiswürdigung auf die Liegenschaftsgeschäfte im Einzelnen einzugehen, wobei sie, der Darstellung in der Anklageschrift folgend, in dreizehn Ziffern behandelt werden. Dabei gilt es schwergewichtig den Wert der vertraglichen Leistungen der AT._____ AG, insbesondere den Wert der Liegenschaften, beweiswürdigend zu analysieren. Entsprechend dem überzeugenden Aufbau der vorinstanzlichen Begründung werden dabei jeweils in einem ersten Schritt der Ablauf und allfällige Besonderheiten des Geschäfts dargestellt, gefolgt von der Frage, ob auf das von der Staatsanwaltschaft eingeholte Verkehrswertgutachten abgestellt werden kann. Drittens ist zu beurteilen, ob die jeweils vorgelegten «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch waren oder nicht und viertens – sofern ein solcher überhaupt besteht – ist kurz auf den Bericht von BW._____ einzugehen. Schliesslich ist durch eine Gegenüberstellung der vertraglichen Leistungen der F._____ und der AT._____ AG zu ermitteln, ob und inwieweit die F._____ zu viel bezahlte bzw. bei vollständiger Geschäftsabwicklung zu viel bezahlt hätte. Bereits an dieser Stelle kann festgehalten werden, dass sich die

Kammer in wesentlichen Teilen den sorgfältigen und fundierten beweiswürdigen Überlegungen der Vorinstanz anschliessen kann und die vorinstanzlichen Erwägungen insoweit, wo nötig mit punktuellen Präzisierungen oder Ergänzungen versehen, übernommen werden können.

Zur Beurteilung der soeben dargelegten Beweisfragen liegen der Kammer wie schon der Vorinstanz eine Vielzahl von, vor allem objektiven, Beweismitteln vor. Neben den jeweiligen Kaufverträgen, einem bei allen Geschäften vorliegenden Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» und den in den meisten Fällen ebenfalls in den Akten befindlichen rudimentären Baubeschrieben und später verfassten Berichten von BW._____ sind vor allem eine Vielzahl von Gutachten und Schätzungen zum Verkehrswert der Liegenschaften zu würdigen. Im Vordergrund stehen die jeweils von der Staatsanwaltschaft in Auftrag gegebenen Verkehrswertgutachten. Daneben äussern sich auch die teilweise aus den konnexen Zivilverfahren edierten baufachlichen Gutachten und von Parteien eingereichte Bewertungen (insb. die für alle Geschäfte von der F._____ eingereichten Rendite- und Marktwertberechnung der DK._____AG und die von Rechtsanwalt D._____ eingereichten Bewertungen der [mittlerweile im Handelsregister gelöschten] DL._____ GmbH) zum Wert der Liegenschaften.

Die Vorinstanz hat all diese sowie weitere Beweismittel, die für die Beurteilung der einzelnen Geschäfte von Relevanz sind, insbesondere auch die einschlägigen Passagen des Revisorenberichts und allfällige Aussagen der Beteiligten dazu, in chronologischer Reihenfolge vollständig und mit entsprechenden Fundstellen versehen aufgeführt und korrekt zusammenfassend wiedergegeben. Dies jeweils in der Unterziffer 1 zum jeweiligen Geschäft (Ziff. IV.A.3.1.1, 3.2.1, 3.3.1, 3.4.1, 3.5.1, 3.6.1, 3.7.1, 3.8.1, 3.9.1, 3.10.1, 3.11.1, 3.12.1 und 3.13.1 der erstinstanzlichen Urteilsbegründung). Auf eine Wiederholung dieser Ausführungen wird verzichtet und stattdessen für alle Geschäfte auf das vorinstanzliche Urteil verwiesen.

4.2. O._____strasse __, Herzogenbuchsee (Ziff. I.A./B.1.1 der Anklageschrift)

4.2.1. Der Ablauf des Geschäfts

Der Kaufvertrag datiert vom 10.04.2007 (pag. 1 1 670 ff.) und es handelt sich chronologisch gesehen um die zweite Liegenschaft, die die F._____ der AT._____AG abkaufte. Schon etwas weniger als zwei Wochen zuvor war das Geschäft betreffend die Liegenschaft Niederwangen zum Abschluss gebracht worden. Es ist eines der wenigen Geschäfte, für das sich eine schriftliche Offerte der AT._____AG in den Akten findet (vom 02.04.2007, pag. 1 1 669). Darin wurde die Liegenschaft der F._____ zum Preis von CHF 1'790'000.00 angeboten, zu dem sie dann wenige Tage später auch verkauft wurde. Im Übrigen weist dieses Geschäft nichts Aussergewöhnliches auf, es entspricht dem im allgemeinen Teil geschilderten «Standardvertrag» und die F._____ leistete vor Einreichung der Strafanzeige sämtliche Kaufpreistranchen.

4.2.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Der durch die Staatsanwaltschaft eingesetzte Gutachter DB._____ erstattete sein Verkehrswertgutachten über diese Liegenschaft am 28.02.2014 und schätzte darin deren Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr am 01.06.2008 auf CHF 1'240'000.00

(pag. 3 96 047 ff.). Die Vorinstanz hat zutreffend dargelegt, weshalb auf diese Expertise abgestellt werden kann und zugleich auch aufgezeigt, weshalb den von den Verteidigern eingereichten Bewertungen der DL._____GmbH (pag. 3 81 196 ff.) und der DM._____GmbH (pag. 15 01 0162 ff.) – in denen der Verkehrs- bzw. Marktwert auf rund CH 1'800'000.00 geschätzt wurde – nicht gefolgt werden kann (pag. WSG 29 145 f.):

- Der Gutachter wurde durch die Staatsanwältin sehr sorgfältig und in einem für alle Parteien transparenten Prozess ausgewählt. Er erfüllt sämtliche fachlichen Voraussetzungen zur Erstattung eines solchen Gutachtens und wurde entsprechend über seine Rechte und Pflichten belehrt. Er kann damit klar als sachverständige Person im Sinne von Art. 183 StPO bezeichnet werden.
- Aus der Korrespondenz in den Akten [vgl. pag. 3 92 001 ff.] ergibt sich, dass gerade Gutachter DB._____ sehr intensiv darum bemüht war, alle relevanten Unterlagen für sein Gutachten von der Staatsanwaltschaft erhältlich machen zu können, er gab sich nicht mit einer „simplen“ Besichtigung zufrieden und stellte auch nie nur auf Parteibehauptungen ab. Mit anderen Worten ist aus den Akten gut erkennbar, dass er sehr gründlich arbeitete.
- Das Gutachten ist detailliert und nachvollziehbar, sämtliche Schlussfolgerungen sind begründet und belegt. Es überzeugt inhaltlich vollumfänglich.
- Der Gutachter beantwortete alle Zusatzfragen der Parteien souverän und konnte schlüssig darlegen, warum er an seinen Berechnungen festhielt bzw. warum er seinen Berechnungen konkrete Grundlagen (z.B. Zinssätze) zugrunde legte [vgl. pag. 3 96 070 ff.].
- Ein Vergleich des vom Gutachter ermittelten Verkehrswerts mit den übrigen sich in den Akten befindlichen Verkehrswerten zeigt, dass Gutachter DB._____ zu sehr ähnlichen Werten kam wie der bau- fachliche Gutachter DA._____ [pag. 3 64 113], die Differenz begründet sich primär im etwas tieferen Mietwert. Er liegt aber deutlich über dem Wert von DK._____AG (und damit über dem Parteigutachten der Privatklägerschaft), die eher tiefe Werte angeben, d.h. sein Verkehrswert lässt sich problemlos plausibilisieren.

Damit ist aber auch gleich gesagt, dass das Gericht nicht auf die von der Verteidigung eingereichten Bewertungen der DL._____GmbH und DM._____GmbH abstellt. Dazu ist festzuhalten, dass die Bewertungen der DL._____GmbH per Dezember 2012 erfolgten, und damit mehr als vier Jahre nach dem massgeblichen Stichtag. Schon dies lässt deren Zahlen nur beschränkte Aussagekraft zukommen. Hinzu kommt, und das ist entscheidend, dass der Bewerter der DL._____GmbH die Liegenschaft nie selbst besichtigt hatte und nicht einmal über einen Grundbuchauszug verfügte, sondern einzig auf die Angaben der AT._____AG abstellte, auch und gerade, was die Sanierungen und die erzielbaren Mieten angeht. Dass es sich folglich nicht um objektive Zahlen handelt, ist offensichtlich. Die „Marktwertschätzung“ der DM._____GmbH ist zwar wesentlich sorgfältiger gemacht, sie geht jedoch von den von der AT._____AG garantierten Mietzinsen aus und kommt daher logischerweise auf einen Verkehrswert, der praktisch dem Kaufpreis entspricht [...].

Dem schliesst sich die Kammer vollumfänglich an. Ergänzt werden kann zum einen, dass die F._____ die Liegenschaft mit Kaufvertrag vom 13.04.2011 für CHF 1'280'000.00 an eine Privatperson verkaufte (pag. 3 40 770 ff.), was den von Gutachter DB._____ ermittelten Verkehrswert zusätzlich stützt. Zum anderen ist in der Bewertung der DL._____GmbH in den abschliessenden Bemerkungen erwähnt, dass «eine zweite und neutrale Verkehrswertschätzung» auf einen Verkehrswert von CHF 3 Mio. gelangt sei (pag. 3 81 204). Dass dieser angebliche Befund gänzlich unkommentiert bleibt und sich

sogar genauso – mit denselben Worten und vor allem mit demselben Betrag (!) – in mehreren weiteren Bewertungen der DL. _____ GmbH findet (bzgl. Liegenschaften P. _____ strasse __ Niederwangen [pag. 3 81 188], R. _____ gasse __ Thun [pag. 3 81 039], R. _____ gasse __ Thun [pag. 3 81 056], U. _____ weg __ Biberist [pag. 3 81 157], X. _____ strasse __/__/__ Heimberg [pag. 3 81 021]) spricht in diesen Fällen und ganz generell nicht für die Zuverlässigkeit dieser Schätzungen.

Es ist damit erstellt, dass der Verkehrswert der Liegenschaft per Juni 2008 rund CHF 1'240'000.00 betrug.

4.2.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» werden Nettomietzinseinnahmen von total CHF 105'540.00 sowie eine «abgesprochene Mietzinsgarantie» von CHF 110'400.00 erwähnt (pag. 1 1 684).

Die Kammer stellt für die bei Übergang von Nutzen und Gefahr nachhaltig realisierbaren Mietzinse ebenfalls auf das auch insofern schlüssige Gutachten von DB. _____ ab, der darin das Mietzinsniveau per Stichtag unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung geschätzt und den Mietwert auf CHF 81'300.00 bestimmt hat (vgl. pag. 3 96 055 und 3 96 057). Er hat dazu auch festgehalten, dass der daraus resultierende Jahresansatz pro Quadratmeter für die vorliegenden Verhältnisse recht hoch bzw. noch im oberen Bereich dessen liege, was noch marktkonform sei (pag. 3 96 057). Die gutachterlich ermittelten Mietzinseinnahmen liegen monatlich CHF 318.00 bzw. CHF 343.00 pro Wohnung und insgesamt über CHF 24'000.00 unter den «Mietzinsvorschlägen»; letztere waren also massiv zu hoch.

Dieser Schluss wird zunächst durch die im allgemeinen Teil aufgeführten Umstände der Entstehung der «Mietzinsvorschläge» (Ziff. 3.2.5.4 oben) gestützt. Weiter kam mit DA. _____ auch der zweite amtlich eingesetzte Gutachter, der sich mit der Liegenschaft befasste, auf ganz ähnliche Zahlen. In seinem Gutachten ermittelte er per 01.06.2012 für jede der Wohnungen realisierbare Mietzinse deutlich unter den «Mietzinsvorschlägen» und einen Mietwert von CHF 84'744.00 (pag. 3 64 112). Auch 2014 waren die Mietzinse noch auf diesem tiefen Niveau, was sich aus dem von der Liegenschaftsverwalterin, der DN. _____ AG, der Staatsanwaltschaft eingereichten Mieterspiegel ergibt ([nicht nummerierter] schwarzer Ordner Staatsanwaltschaft [«Untersuchung W 10 113, Loseblatt-Unterlagen Lieferungen 2014»] pag. 131). Aus der Buchhaltung der AT. _____ AG lässt sich sodann entnehmen, dass diese 2007 Mietzinseinnahmen von CHF 36'920.00 verbucht hatte (pag. 1013 306 [pag. 5 2 018]). Im Kaufvertrag wurde ausdrücklich festgehalten, dass die AT. _____ AG ab dem 01.04.2007 für die Mietzinseinnahmen anspruchsberechtigt ist (pag. 1 1 677). Selbst wenn man davon ausgeht, dass ihr die Mieten erst ab dem 01.05.2007 zustanden (Eintrag im Grundbuch per 23.04.2007, vgl. pag. 1 1 694), ergäbe dies eine Jahresmiete von CHF 55'380.00. Die Mietzinseinnahmen hätten sich also nach der Sanierung praktisch verdoppeln müssen, um auf die Zahlen gemäss «Mietzinsvorschlägen» zu kommen, was keinesfalls möglich gewesen wäre.

Aus dieser grossen Differenz zum gutachterlich ermittelten Mietwert muss, erst recht angesichts der weiteren erwähnten Indizien, geschlossen werden, dass die «Mietzinsvor-

schläge» nicht realistisch waren und die höheren Mietwerte in den Bewertungen der DM._____GmbH und der DL._____GmbH offensichtlich nicht zutreffen können. Einen anderen Schluss lassen auch die von Fürsprecher B._____ der Kammer eingebrachten – und wie bereits festgehalten, für die Abschätzung der im Juni 2008 realistischen Mietzinse kaum geeigneten (Ziff. 3.2.5.4 oben) – Comparis-Zahlen, wonach 2015 und 2016 einzelne Wohnungen für einen Mietzins angeboten wurden, der sich nicht mehr so deutlich unterhalb der «Mietzinsvorschläge» bewegte (pag. 33 214 und 33 218), nicht zu. Dies erst recht angesichts der oben aufgeführten, noch im Jahr 2014 deutlich tieferen Mietzinseinnahmen. Der doch aussergewöhnliche Ausreisser beim Mietzins eines Parkplatzes – gemäss den eingereichten Unterlagen soll dieser 2016 für sage und schreibe CHF 125.00 pro Monat angeboten worden sein – ist zum einen ohne relevante Aussagekraft und kann zum anderen angesichts dessen, dass dieser 2014 noch CHF 25.00 kostete, kaum zutreffen.

4.2.4. Bericht von BW._____

Die Vorinstanz hat unter Bezugnahme auf das baufachliche Gutachten von DA._____ vom 01.06.2012 (pag. 3 64 101 ff.) zutreffend dargelegt, dass der Bericht von BW._____ vom 23.05.2008 über die Gebäudesanierung (pag. 1 1 352 ff.) inhaltlich richtig, für die Entscheidfindung des Anlageausschusses aber nicht von Bedeutung war (vgl. pag. WSG 29 148):

Zur Beantwortung der Frage, ob der Bericht von BW._____ inhaltlich falsch bzw. ungenügend war, ist vorab zu klären, ob die im „Beschrieb Sanierung“ aufgeführten Arbeiten auch effektiv ausgeführt worden waren. Dazu äusserte sich der Gutachter der Staatsanwaltschaft nicht, dafür aber das „baufachliche Gutachten“ von DA._____. Bei diesem handelt es sich zwar nicht um einen Sachverständigen im Sinne von Art. 183 StPO, da er weder durch die Staatsanwaltschaft noch durch das Wirtschaftsstrafgericht eingesetzt worden war, doch kommt seinen Gutachten mehr Gewicht zu als einem blossen Parteigutachten, denn er wurde durch ein Zivilgericht eingesetzt und unterstand damit auch den Vorschriften von Art. 183 ff. ZPO. Das Gericht stellt deshalb grundsätzlich auch auf alle sich in den Akten befindlichen Gutachten von DA._____ ab, zumal diesen keine inhaltlichen / methodischen Mängel entnommen werden können. In concreto stellte DA._____ beim Vergleich zwischen dem Baubeschrieb vom 19.04.2007 und den tatsächlich durchgeführten Arbeiten fest, dass das Satteldach nur repariert und nicht saniert worden sei und ein neuer Tumbler fehle, ansonsten seien die Arbeiten wie aufgeführt erledigt worden. Er kam weiter zum Schluss, dass sämtliche im Bericht von BW._____ genannten Arbeiten auch effektiv ausgeführt worden seien. Da BW._____ sich zum Dach nicht äusserte und auch Waschmaschine / Tumbler nicht erwähnte, ist diese Feststellung zweifellos richtig. Beweiswürdigend ist daher festzustellen, dass der Bericht von BW._____ inhaltlich nicht zu bemängeln ist. Im Gesamtkontext wesentlich ist zudem die Feststellung, dass der Bericht vom 23.05.2008 datiert, d.h. kurz vor Übergang von Nutzen und Gefahr in Bezug auf die Liegenschaft O._____strasse _ in Herzogenbuchsee erstellt wurde. Damit war er für die Entscheidfindung, ob die Liegenschaft gekauft werden sollte, nicht relevant. Theoretisch relevant war er höchstens noch für die Liegenschaftsgeschäfte gemäss Ziff. I.A./B.1.10., I.A./B.1.12. und I.A./B.1.13. der Anklageschrift, da diese zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht verurkundet waren.

4.2.5. Fazit

Die F._____ erhielt für den von ihr bezahlten Kaufpreis von CHF 1'790'000.00 eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert bei Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 1'240'000.00. Wie im allgemeinen Teil ausgeführt, sind darüber hinaus auch die Zahlungen, die die F._____ unter dem Titel Mietzinsgarantie von der AT._____AG erhielt sowie die Hälfte der auf der ersten Kaufpreistranche geleisteten Zinszahlung zu berücksichtigen:

- Die Zinszahlung auf der ersten Kaufpreistranche von CHF 1,3 Mio. betrug rund CHF 75'000.00. Es wird zugunsten der Beschuldigten auf diese Zahl, die sich aus dem Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 ergibt («Abrechnung diverse Mietzinsgarantien», enthalten auf pag. 097 im [nicht nummerierten] Revisionsordner 2010 der CA._____AG [«Unterlagen Liegenschaften Revision, 2010»]; dieser Betrag stimmt auch mit der von Rechtsanwalt D._____ eingereichten Tabelle überein [pag. 7 23 411]), und nicht auf die CHF 73'847.00, wie sie sich aus der Buchhaltung der AT._____AG aufgrund eines etwas anders berechneten Zinsenlaufs ergeben (vgl. pag. 1039 036 [pag. 5 2 039]), abgestellt. Die CHF 75'000.00 werden wie erwähnt hälftig berücksichtigt.
- Die gemäss Kaufvertrag bis zum 31.03.2009 abgegebene Mietzinsgarantie (pag. 1 1 673) wurde nachträglich noch bis zum 31.01.2010 verlängert. Insgesamt erhielt die F._____ unter diesem Titel CHF 23'120.00 von der AT._____AG (vgl. das bereits erwähnte Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 [pag. 097 Revisionsordner 2010 der CA._____AG]; ferner pag. 7 23 411 und pag. 1039 037 [pag. 5 2 040]).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die F._____ für die Liegenschaft O._____strasse _ in Herzogenbuchsee total rund **CHF 489'000.00** zu viel bezahlte. Was die Vorinstanz beim von ihr ermittelten etwas tieferen Differenzbetrag festgehalten hat, gilt hier umso mehr: Bei einer solchermassen hohen Differenz von mehr als einem Viertel des Kaufpreises kann nicht die davon Rede sein, dass diese sich quasi «im Toleranzbereich des im Wirtschaftsleben Normalen» bewegt. Die Ursache dafür, dass die F._____ derart zu viel bezahlte, liegt unzweifelhaft in den unrealistischen Mietzinsvorschlägen. Indem sich die Ausschussmitglieder darauf verliessen, dass ihnen realistisch zu erwartende Mietzinserträge unterbreitet wurden, plausibilisierten sie den Kaufpreis durch die Kapitalisierung dieser Einnahmen mit 5-6%, berücksichtigten dazu die 5% Zinsen, die die F._____ auf der ersten Tranche erhalten würde sowie die Mietzinsgarantie, gingen also kurz gesagt von einem guten Geschäft für die F._____ aus.

4.3. P._____strasse __, Niederwangen (Ziff. I.A./B.1.2 der Anklageschrift)

4.3.1. Der Ablauf des Geschäfts

Zum Ablauf des mit Kaufvertrag vom 28.03.2007 abgeschlossenen Geschäfts (pag. 1 1 171 ff., Kaufpreis CHF 2'850'000.00) kann vollumfänglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. WSG 29 153 f.):

Chronologisch handelt es sich um das erste Geschäft zwischen der F._____ und der AT._____AG. Anders als bei allen nachfolgenden Geschäften hatte diese das Mehrfamilienhaus an der P._____strasse in Niederwangen schon mehrere Monate in ihrem Eigentum, bevor sie es an die F._____ verkaufte. Ob dazu

die AT._____AG an die F._____ herangetreten war oder umgekehrt, lässt sich aufgrund der widersprüchlichen Aussagen, wie schon beim allgemeinen Teil ausgeführt, nicht eruieren. Es fehlt auch eine schriftliche Offerte, so dass nicht gesagt werden kann, wie viel Zeit zwischen dem Angebot und dem Abschluss des Kaufvertrags verstrichen war. Gerade weil es sich um das erste Geschäft mit der AT._____AG handelte, erstaunt die mangelhafte Dokumentation. Es wäre zu erwarten, dass bei einem Geschäft über fast CHF 3 Mio. ein neuer Geschäftspartner besser überprüft und die Evaluation auch dokumentiert worden wäre. An der Hauptverhandlung sagte A._____ aus, er habe Creditreform-Informationen eingeholt und die Homepage angeschaut, was nicht gerade überzeugend ist. Für sich allein lässt sich zwar aus der mangelhaften Dokumentation noch nichts ableiten, doch sie ist ein Indiz, das zum Gesamtbild beiträgt. Der Ablauf des Geschäfts entspricht ganz dem oben im allgemeinen Teil Geschilderten, darauf kann verwiesen werden. Auch in diesem Fall bezahlte die F._____ sämtliche Tranchen des Kaufpreises und die AT._____AG kam ihren Verpflichtungen ebenfalls nach, die Parteien waren also per Saldo aller Ansprüche auseinandergesetzt, bevor die Strafanzeige eingereicht wurde (vgl. pag. 3 40 147). Unter dem Titel „Ablauf des Geschäfts“ ist folglich auch in diesem Fall nichts Spezielles zu vermerken.

4.3.2. **Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?**

Auf Einsetzung der Staatsanwaltschaft hin erstattete DO._____ das Verkehrswertgutachten über diese Liegenschaft am 06.03.2014 (pag. 3 94 003 ff.). Darin kam er auf einen Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr am 01.01.2008 von CHF 2'515'000.00 (pag. 3 94 016). Auch in diesem Fall stellt die Kammer auf diese schlüssig und überzeugend begründete Expertise ab. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, mit denen diese zugleich auch aufgezeigt hat, weshalb die abweichenden (deutlich höheren) Bewertungen der DL._____GmbH (pag. 3 81 180 ff.) und der DM._____GmbH (pag. 15 01 0134 ff.) keine begründeten Zweifel an den gutachterlichen Schlussfolgerungen zu begründen vermögen (pag. WSG 29 154 f.):

- Der Gutachter wurde sorgfältig und in einem transparenten Prozess ausgewählt und brachte die fachlichen Voraussetzungen zur Erstattung eines solchen Gutachtens zweifellos mit.
- Der Gutachter kann als sachverständige Person gemäss Art. 183 StPO bezeichnet werden. Er wurde entsprechend belehrt und erstattete sein Gutachten im Wissen um die Strafdrohungen.
- Das Gutachten wurde detailliert, gründlich und auch für Laien nachvollziehbar verfasst und überzeugt damit inhaltlich.
- Die Zusatzfragen der Parteien wurden zwar knapp, aber nachvollziehbar und logisch beantwortet [vgl. pag. 3 94 100 ff.].

Ein Vergleich mit den übrigen sich in den Akten befindlichen Liegenschaftswerten zeigt, dass Gutachter DO._____ auf praktisch identische Werte kam wie DK._____AG. Ein baufachliches Gutachten von DA._____ liegt für diese Liegenschaft nicht vor. Die beiden von der Verteidigung eingereichten Bewertungen der Firmen DL._____GmbH und DM._____GmbH kommen auf deutlich höhere Werte. Dass auf das Gutachten der DL._____GmbH nicht abgestellt werden kann, weil der Bewerter die Liegenschaft nicht besichtigt hat, ihm keine Grundbuchauszüge vorlagen und er den Verkehrswert per Dezember 2012 errechnete, wurde bereits weiter oben erläutert, darauf sei verwiesen (Ziff. IV.A.3.1.2.2 [hier Ziff. 4.2.2 oben]). Hingegen wurden die Marktwertberechnungen von der DM._____GmbH grundsätzlich sorgfältig erstellt. Der gravierende Unterschied ergibt sich primär aus dem Mietwert. Und dabei kann festgestellt werden, dass die DM._____GmbH nicht von den tatsächlichen, sondern offenbar von ihnen vorgegebenen Mietzinsen aus-

ging, die teilweise sogar noch über den „Mietzinsvorschlägen“ lagen (vgl. dazu pag. 15 01 0151 i.V.m. 1 1 189). Mit anderen Worten sind die so errechneten Mieteinnahmen deutlich zu hoch, was denn auch den massiv höheren Verkehrswert erklärt. Das Gericht erachtet daher zusammenfassend den von Gutachter DO._____ ermittelten Verkehrswert von CHF 2,515 Mio. als erstellt.

4.3.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind jährliche Nettomietzinseinnahmen von insgesamt CHF 189'720.00 und eine abgesprochene Mietzinsgarantie in der Höhe von sogar CHF 210'000.00, also in etwa der berechneten Bruttomietzinseinnahmen aufgeführt (pag. 1 1 189).

Gutachter DO._____ ging in seinem Gutachten von einem Mietwert, d.h. eines nach marktmässigen Gesichtspunkten per Stichtag errechneten, erzielbaren nachhaltigen Mietzinses, von insgesamt CHF 153'480.00 aus. Dieser Berechnung hatte er einen Mieterspiegel der Verwaltungsfirma zugrunde gelegt und den Mieterwert gegenüber dem Mietertrag um ca. 9.2% angepasst, da im Wesentlichen zwei Wohnungen unterdurchschnittlich vermietet worden seien (pag. 3 94 011 und 3 94 015). Die Kammer stellt auch hier auf diese schlüssig dargelegten Befunde des Experten ab. Schon daraus wird klar, dass die über CHF 36'000.00 darüber liegenden «Mietzinsvorschläge» – und erst recht die noch massiver überhöhte Mietzinsgarantie, die die vorgerechneten Nettomietzinseinnahmen als zurückhaltend berechnet erscheinen liess – nicht realistisch waren.

Dass dem so war, deuten darüber hinaus nicht nur die aufgeführten Umstände der Entstehung der «Mietzinsvorschläge» und der von DK._____AG noch als deutlich tiefer eingeschätzte potentielle Mietertrag (pag. 1 1 664) an, sondern drängt sich auch aufgrund der effektiven Mietzinseinnahmen mit dieser Liegenschaft, wie sie aus den Akten hervorgehen, auf: Die AT._____AG hatte im Jahr 2007 Mietzinseinnahmen von (brutto) CHF 94'802.10 erzielt (pag. 1013 306 [pag. 5 2 090]) – also weniger als die Hälfte der nach der Sanierung als erzielbar betrachteten Mietzinse. Dass auch nach einer aufwändigen Sanierung die Mietzinse nicht einfach verdoppelt werden können, ist offensichtlich. Aus der Liegenschaftsabrechnung (pag. 3 40 696 ff.) und dem Mieterspiegel der DN._____AG (pag. 3 40 722 ff.) geht weiter hervor, dass die vorgeschlagenen Mietzinse auch noch bis ins Jahr 2013 nicht erzielt werden konnten, wobei die Differenz je nach Wohnung bis zu CHF 200.00 betrug (vgl. insb. pag. 3 40 699, wonach die Einnahmen aus Vermietung 2012 CHF 156'720.00 betrugen). Diese auch noch Jahre später erheblichen Differenzen zeigen sich sogar in den drei Beispielen, die Fürsprecher B._____ selektiv mit Hinweis auf den Mieterspiegel in seiner Tabelle aufgeführt hat (vgl. pag. 33 214). Dies umso mehr, als darin dem «Mietzinsvorschlag» für eine 3½-Zimmer-Wohnung (CHF 1'380.00) fälschlicherweise die – sogar dann immer noch deutlich tieferen – effektiven Mietzinseinnahmen einer (im Mieterspiegel als 4-Zimmer-Wohnung aufgeführten) 4½-Zimmer-Wohnung gegenübergestellt sind (vgl. pag. 3 40 722, wo die Wohnungen jeweils mit einem halben Zimmer «weniger» erfasst sind).

4.3.4. Bericht von BW._____

Bei dieser Liegenschaft liegt kein baufachliches Gutachten vor, das sich zu den Sanierungsarbeiten äussert. Über die inhaltliche Richtigkeit des Berichts von BW._____ vom

15.11.2007 über die Gebäudesanierung (pag. 1 1 193 ff.) lassen sich dennoch konkrete Schlüsse ziehen, wobei vollumfänglich auf die Erwägungen dazu im vorinstanzlichen Urteil verwiesen wird (vgl. pag. WSG 29 155):

[...] Der Gutachter der Staatsanwaltschaft hatte nicht den Auftrag, die Sanierungen zu überprüfen oder sich zum Bericht von BW._____ zu äussern, so dass seinem Gutachten einzig entnommen werden kann, dass die Liegenschaft 2007 saniert worden sei und keine Baumängel oder Bauschäden hätten festgestellt werden können. Nur im Bereich der Fassade habe es Putzverfärbungen gegeben. Damit ist beweismässig davon auszugehen, dass die Sanierung der Liegenschaft durch die AT._____AG ordnungsgemäss durchgeführt worden war. Daraus folgt aber auch, dass es keine konkreten Hinweise darauf gibt, dass der Bericht von BW._____ inhaltlich falsch sein könnte. Wird der Bericht mit dem Baubeschrieb verglichen, so kann festgestellt werden, dass BW._____ zwar in anderen Worten und in anderer Reihenfolge, aber dennoch alles als „erledigt“ erwähnte, was auf dem Baubeschrieb aufgeführt war. Ob er effektiv an den angegebenen Daten die Baufortschritte geprüft hatte, lässt sich im Nachhinein nicht mehr bejahen, aber auch nicht widerlegen. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass der Bericht inhaltlich korrekt ist. Er datiert vom 15.11.2007, war folglich offensichtlich für den Entscheid, die Liegenschaft in Niederwangen zu kaufen, nicht kausal. Einzig die Liegenschaften gemäss den Ziff. I.A./B.1.10. bis I.A./B.1.13. der Anklageschrift wurden noch nach diesem Zeitpunkt gekauft.

4.3.5. Fazit

Damit gilt es auch für dieses Geschäft die Bilanz zwischen den vertraglichen Leistungen zu ziehen: Die F._____ erhielt für den bezahlten Kaufpreis von CHF 2'850'000.00 eine Liegenschaft, die per Übergang von Nutzen und Gefahr einen Verkehrswert von CHF 2'515'000.00 aufwies. Aus der Buchhaltung der AT._____AG geht hervor, dass zudem rund CHF 75'000.00 an Zinszahlungen (pag. 1016 065 [pag. 5 2 095], was auch mit der von der F._____ eingereichten Tabelle auf pag. 3 40 147 übereinstimmt) und CHF 32'134.00 aus der Mietzinsgarantie geleistet wurden (pag. 1016 066 [pag. 5 2 096]; vgl. zu beidem auch S. 10 des Revisorenberichts). Insgesamt führt dies, wie festgehalten bei hälftiger Berücksichtigung der Zinszahlung, zu einer Differenz von rund **CHF 265'000.00**. Diese Abweichung mag zwar etwas geringer sein, als etwa bei der Liegenschaft Herzogenbuchsee, ist aber insgesamt immer noch signifikant, zumal beim allerersten Geschäft, wo eine eingehendere Überprüfung der Vertragsleistungen zu erwarten wäre. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, ist auch bei diesem Geschäft aufgrund der bereits geschilderten Gesamtumstände (dass die Beschuldigten an den zu erwartenden Mietzinsen «geschraubt» hatten; langjährigen Freundschaft zwischen den Beschuldigten; keine schriftliche Offerte und mangelhafte Dokumentation) und vor allem der Tatsache, dass A._____ bereits fünf Tage nach Abschluss des Kaufvertrags von C._____ eine Provision von CHF 114'000.00, also genau 4% des Kaufpreises, erhielt, davon auszugehen, dass die F._____ das Geschäft in Kenntnis aller Umstände nicht abgeschlossen hätte und damit den Kaufpreis auch nicht bezahlt hätte.

4.4. Q._____strasse __, Pieterlen (Ziff. I.A./B.1.3 der Anklageschrift)

4.4.1. Der Ablauf des Geschäfts

Die F._____ kaufte die Liegenschaft Q._____strasse __ in Pieterlen der AT._____AG mit Kaufvertrag vom 23.04.2007 für CHF 1'975'000.00 ab (pag. 1 1

219 ff.). Das Objekt entspricht mit sechs Wohnungen und zwei separaten Studios nicht gerade einem klassischen Renditeobjekt für eine Pensionskasse. Auffallend ist weiter, dass der noch rund eine Woche zuvor offerierte Preis von CHF 1'950'000.00 (pag. 1 1 218) überschritten wurde. Im Übrigen kann zum Ablauf auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, in der sie insbesondere auch weitere Auffälligkeiten dieses Geschäfts aufgezeigt hat (pag. WSG 29 161 f.):

Der Kaufvertrag für diese Liegenschaft wurde am 23.04.2007, d.h. knapp einen Monat nach dem ersten und nur 13 Tage nach dem zweiten Liegenschaftsgeschäft unterzeichnet. Die AT. _____ AG ihrerseits hatte die Liegenschaft offenbar gleichentags gekauft, verbuchte sie doch per 23.04.2007 einen Kaufpreis von CHF 900'000.00 zuzüglich Notariatskosten von CHF 20'788.80 (vgl. pag. 1014 021 [pag. 5 2 113]). Da die Offerte vom 17.04.2007 stammt, muss daraus geschlossen werden, dass die AT. _____ AG ihrerseits die Liegenschaft erst kaufte, als sie bereits sicher wusste, dass sie diese für über eine Million Franken mehr an die F. _____ verkaufen konnte. Angesichts dessen, dass sie anschliessend Sanierungsarbeiten von „nur“ CHF 404'452.00 verbuchte [S. 11 des Revisorenberichts; Tabelle auf pag. 5 2 107 mit Hinweisen auf die Buchhaltung], macht schon dies sehr stutzig bzw. ist ein recht gewichtiges Indiz dafür, dass die F. _____ hier „über den Tisch gezogen“ werden sollte. Der Kaufvertrag enthält die übliche Splitting der Kaufpreissumme (vgl. zu den Details pag. 1 1 221 f.). Hingegen wurde die Höhe der Mietzinsgarantie im Kaufvertrag nicht erwähnt, was ein weiteres „schiefes Licht“ auf diesen Vertrag wirft, zumal gemäss A. _____ die Mietzinsgarantie ein wesentliches Kriterium für das Abschliessen des Geschäfts gewesen sei. An der Hauptverhandlung machte er geltend, es habe sich um ein reines Versehen gehandelt. Dies macht deutlich, mit welcher „Nonchalance“ er diese Geschäfte behandelte, zumal er ja auch nicht über ein von C. _____ unterzeichnetes anderes Dokument verfügte, aus dem die Höhe der Mietzinsgarantie hervorgehen würde. Eine weitere „Steigerung“ gegenüber den beiden Geschäften gemäss Ziff. I.A./B.1.1. und I.A./B.1.2. der Anklageschrift war die Zeitdauer, die zwischen dem Abschluss des Kaufvertrags und dem Übergang von Nutzen und Gefahr verstreichen sollte, nämlich rund 20 Monate. Anders als bei den ersten beiden Ziffern der Anklageschrift, wo die Zeitdauer zwischen Vertragsabschluss und Übergang von Nutzen und Gefahr noch mit der Zeit, welche die Sanierungen in Anspruch nahmen, begründet werden kann, muss beim vorliegenden Geschäft angenommen werden, dass die AT. _____ AG nicht die Kapazität hatte, gleich drei Liegenschaften parallel sanieren zu können. Dies gab C. _____ an der Hauptverhandlung denn auch unumwunden zu. Da die F. _____ während dieser Zeit von der AT. _____ AG einen Zins von 5% auf dem bereits bezahlten Anteil des Kaufpreises erhielt, wurde sie durch diesen Aspekt des Geschäfts aber nicht direkt benachteiligt.

Zusammenfassend kann an dieser Stelle festgehalten werden, dass bereits die Abläufe und ein grober „Überschlag“ zwischen dem von der AT. _____ AG bezahlten Kaufpreis und der Summe, für welche die Liegenschaft weiterverkauft wurde, grosse Fragen aufwerfen. Festzustellen ist zudem, dass das Geschäft vor der Strafanzeige vollständig abgewickelt werden konnte, d.h. die F. _____ bezahlte den ganzen Kaufpreis, bei der Verrechnung zwischen Schlusszahlung, Zinsen und Mietzinsgarantie resultierte ein Saldo zu Gunsten der AT. _____ AG von CHF 13'881.60 (vgl. S. 2 des Schreibens der F. _____ vom 27.08.2010 im Ordner CA. _____ AG, Revision AT. _____ AG 2010, pag. 182).

4.4.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Im Auftrag der Staatsanwaltschaft erstellte DP. _____ das vom 15.08.2014 datierende Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft Q. _____ strasse __ in Pieterlen (pag. 3 97 002 ff.). Der Gutachter ermittelte per 01.01.2009 einen Verkehrswert von CHF 1'440'000.00. Die von der Verteidigung eingereichte Immobilienbewertung der

DL._____GmbH kam per 06.12.2012 auf einen Verkehrswert von rund CHF 2'040'000.00 (pag. 3 81 066 ff.), in der am 18.08.2010 darüber erstellten, von der F._____eingereichten Rendite- und Marktwertberechnung der DK._____AG wird von einem bereinigten Marktwert von CHF 1'083'000.00 ausgegangen (pag. 1 1 213 ff.). Das im Rahmen eines konnexen Zivilverfahrens gerichtlich eingeholte baufachliche Gutachten von DA._____vom 30.04.2012 (pag. 3 40 265 ff.) veranschlagte den Verkehrswert auf rund CHF 1'230'000.00 (pag. 3 40 278).

Dass auf die Bewertung der DL._____GmbH nicht abgestellt werden kann, insbesondere da der Bewerter die Liegenschaft nicht besichtigt hatte, er den Verkehrswert erst per Dezember 2012 errechnete und zudem davon ausging, die Liegenschaft sei optimal saniert worden, wurde bereits erläutert (Ziff. 4.2.2 oben). Erst recht begründet dieses keine Zweifel an den überzeugenden Schlussfolgerungen von Gutachter DP._____. Die Kammer stellt auf das Gutachten von DP._____ab, wobei sie sich der zutreffenden Begründung der Vorinstanz dazu anschliesst (pag. WSG 29 162):

[...] Gutachter DP._____wurde gleich wie die übrigen Gutachter sorgfältig und in einem transparenten Prozess ausgewählt, er bringt alle fachlichen Voraussetzungen mit und kann daher als sachverständige Person gemäss Art. 183 StPO bezeichnet werden. Er wurde entsprechend belehrt und erstattete sein Gutachten im Wissen um die Strafdrohung. Die Ergänzungsfragen der Parteien wurden nachvollziehbar beantwortet (vgl. pag. 3 9 043 ff.). Insbesondere sei darauf hingewiesen, dass der Gutachter schlüssig begründete, warum er einen tieferen Referenzzinssatz anwandte als DA._____. Hinzu kommt, dass dann, wenn mit dem Referenzzinssatz von DA._____, aber ansonsten den gleichen Zahlen wie Gutachter DP._____gerechnet wird, sich eine Differenz von „nur“ rund CHF 50'000.00 ergibt, was zweifellos in einer üblichen Schätzungstoleranz liegt. Auch alle anderen Fragen bzw. Einwände der Parteien widerlegte Gutachter DP._____schlüssig. Es geht denn auch nicht an, aus jedem Gutachten nur die für die Beschuldigten günstigsten Werte zu nehmen und diese neu „zusammenzumixen“, wie dies von der Verteidigung wiederholt getan wurde, da in jedem Gutachten letztlich eine Gesamtbeurteilung vorgenommen wird, die verschiedenste Aspekte beinhaltet. In einer Gesamtwürdigung kam denn auch der von der Staatsanwaltschaft eingesetzte Gutachter DP._____zu einem Verkehrswert von CHF 1,44 Mio. und damit rund CHF 210'000.00 mehr als der baufachliche Gutachter DA._____.

4.4.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» werden die jährlichen Nettomietzinseinnahmen mit insgesamt CHF 120'540.00 angegeben und ist eine «abgesprochene Mietzinsgarantie» von CHF 132'060.00 – und damit genau den vorgeschlagenen Bruttomietzinseinnahmen entsprechend – erwähnt (pag. 1 1 189).

Auch in diesem Fall ergibt ein Vergleich mit den von Gutachter DP._____als erzielbar erachteten Mietzinseinnahmen von rund CHF 99'000.00 (pag. 3 97 017) eine klare Differenz. Wie der Gutachter auch im Rahmen der Beantwortung der Ergänzungsfragen darlegte, basiert dieser Mietwert auf einem Mieterspiegel, der effektive Mieten von rund CHF 97'000.00 pro Jahr auswies, wobei dann noch Lage, Anordnung, Besonnung und Aussicht berücksichtigt wurden (vgl. pag. 3 97 045 und 3 97 017). Mit anderen Worten wurden also effektiv rund CHF 23'000.00 weniger mit der Liegenschaft eingenommen, als dies in den «Mietzinsvorschlägen» vorgegeben worden war (und sogar CHF 35'000.00 weniger im Vergleich zur Mietzinsgarantie). Die Kammer sieht keinen Grund, nicht auf die

schlüssige Expertise abzustellen, weshalb die «Mietzinsvorschläge» auch in diesem Fall als unrealistisch qualifiziert werden müssen.

Dass dem so war, deutet zudem das baufachliche Gutachten an. Darin ging DA. _____ selbst für das Jahr 2012, also drei Jahre nach dem vorliegend massgebenden Zeitpunkt, mit rund CHF 107'000.00 noch von einem Mietwert bzw. von realistischen Mietzinseinnahmen aus (vgl. pag. 3 40 277), die sich signifikant unter den «Mietzinsvorschlägen» bewegen. Letzteres ist sogar in der Bewertung der DL. _____ GmbH, die ja durchwegs sehr zugunsten der Beschuldigten ausfielen, der Fall, wo man für 2012 die Mietzinseinnahmen in der Höhe von CHF 110'840.00 veranschlagte (pag. 3 81 068). Weiter geht aus der Buchhaltung der AT. _____ AG hervor, dass sich die Mietzinseinnahmen 2007 auf (brutto) CHF 61'810.00 (pag. 1013 306 [pag. 5 2 122]) und 2008 auf nur CHF 55'702.00 beliefen (pag. 1016 040 [pag. 5 2 128]). Selbst wenn man berücksichtigt, dass sie wohl nicht für das ganze Jahr für die Mietzinseinnahmen anspruchsberechtigt war bzw. die Einnahmen auch sanierungsbedingt etwas geringer ausgefallen sein dürften, ist unerfindlich, wie die Einnahmen nach der Sanierung derart hätten erhöht werden sollen. Auch die Entstehungsgeschichte der «Mietzinsvorschläge» stützt den Schluss, dass es sich dabei auch in diesem Fall nicht um eine seriöse Kalkulation handelte.

Etwas anderes lässt sich – wie bereits allgemein ausgeführt (Ziff. 3.2.5.4 [in fine] oben) – auch nicht daraus ableiten, dass zwischen 2013 und 2015, also Jahre nach dem hier massgebenden Zeitpunkt, einzelne der 4,5-Zimmer-Wohnungen leicht bzw. ein Studio sogar deutlich über den «vorgeschlagenen» Mietpreisen inseriert wurden (vgl. pag. 33 214 und 33 217). Der Ausreisser bezüglich des Studios bzw. der 1-Zimmer-Wohnung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass die in den «Mietzinsvorschlägen» für diese Objekte auf je CHF 200.00 veranschlagte Nettomiete (d.h. weniger als 1/7 derjenigen der 4½-Zimmer-Wohnungen) zu tief gewesen sein dürften (Gutachter DP. _____ ging von jeweils CHF 320.00 aus [pag. 3 97 017]). Diese wenig ins Gewicht fallende Abweichung bei den kleinen Studios ändert nichts daran, dass die dem Anlageausschuss vorgelegten Mietzinseinnahmen insgesamt – und ganz besonders hinsichtlich der bedeutsamen sechs 4½-Zimmer-Wohnungen – nicht realistisch waren und einzig dem Zweck dienten, den hohen Preis begründen zu können.

4.4.4. Bericht von BW. _____

Der vom 19.12.2008 (und nicht 2007, wie die Vorinstanz auf pag. WSG 29 158 fälschlicherweise angab) datierende Bericht von BW. _____ (pag. 1 1 234 ff.) war inhaltlich klar falsch, aber für die weiteren Kaufentscheide nicht kausal, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (pag. WSG 29 163 f.):

BW. _____ verfasste auch in diesem Fall seinen „Standard-Bericht“, in dem er zusammenfassend attestierte, sämtliche Arbeiten gemäss Baubeschrieb seien realisiert worden, es gebe keine gravierenden Mängel und die Liegenschaft präsentiere sich in einem einwandfreien Zustand. Der Gutachter DA. _____ kam dagegen zum Schluss, dass insbesondere die Fassadensanierung unvollständig ausgeführt, das Satteldach gar nicht saniert und die Küchen nicht erneuert worden seien [vgl. pag. 3 40 274], um nur die gravierendsten Punkte zu nennen. Der von der Staatsanwaltschaft eingesetzte Gutachter hatte sich zwar nicht direkt zu den Sanierungsarbeiten zu äussern, auch er stellte jedoch fest, dass das Dach „gebraucht“ und nicht etwa „voll funktionsfähig“ sei. Gleiches galt für die Fassade und bei den Küchenkombinationen hielt er fest, diese stammten aus den

80er bzw. 90er Jahren (pag. 3 97 007). Damit ist zu genüge erstellt, dass die Sanierungsarbeiten nicht ordnungsgemäss durchgeführt worden waren und der Bericht von BW._____ inhaltlich klar falsch war. BW._____ wurde in der Voruntersuchung mit der Kritik von DA._____ konfrontiert, sagte dazu sinn- gemäss jedoch nur aus, er könne sich nicht an die genauen Umstände erinnern und wisse nicht mehr, warum er die Küchen als saniert bezeichnet habe, obwohl sie dies nicht gewesen seien. Auch an der Hauptverhand- lung konnte er dazu nichts mehr sagen. Angesichts so gravierender Mängel (gerade bei Küchen kann nicht übersehen werden, ob diese neu sind oder nicht) erachtet es das Gericht als erwiesen, dass es sich bei die- sem Bericht um einen klaren Gefälligkeitsbericht handelt. Festzuhalten ist diesbezüglich jedoch, dass er vom 19.12.2008 stammt, d.h. erstattet wurde, als auch der letzte hier zur Debatte stehende Kaufvertrag bereits unterzeichnet war. Mit anderen Worten war dieser Bericht für keinen einzigen Kaufentscheid kausal. Fraglich ist, warum A._____ ihn überhaupt noch erstatten liess. Denkbar ist, dass er gegenüber den anderen Aus- schussmitgliedern dokumentiert sein wollte oder dass er die Berichte verwenden wollte, um C._____ weite- re Sanierungsaufträge innerhalb der BD._____ -Gruppe verschaffen zu können.

4.4.5. Fazit

Dem von der F._____ bezahlten Kaufpreis von CHF 1'975'000.00 steht damit zum ei- nen die Liegenschaft gegenüber, die zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Ge- fahr einen Verkehrswert von rund CHF 1'440'000.00 aufwies. Zum anderen sind die von der F._____ erhaltenen Leistungen aus der Mietzinsgarantie und die Zinszahlung mit- einzubeziehen. Diese beliefen sich gemäss den übereinstimmenden Angaben im Schrei- ben der F._____ vom 27.08.2010 (pag. 182 Revisionsordner 2010 der CA._____ AG) und der Buchhaltung der AT._____ AG (pag. 1102 351 [pag. 5 2 154] und pag. 1102 350 [pag. 5 2 155]) auf CHF 34'451.00 respektive CHF 126'667.00, wobei dieser letzte Betrag, wie erwähnt, nur hälftig zu berücksichtigen ist.

Daraus resultiert eine Differenz von rund **CHF 437'000.00**. In diesem Umfang hat die F._____ zu viel bezahlt bzw. mit der Liegenschaft Pieterlen unter Berücksichtigung aller Umstände keinen angemessenen Gegenwert erhalten. Wie bei den ersten beiden Liegenschaftsgeschäften liegt die Ursache wiederum in den unrealistischen Mietzinserwar- tungen. Ein solches Gefälle von fast einer halben Million Franken ist nicht im Ansatz mit im Wirtschaftsleben «normalen» Abweichungen zu erklären. Zusammenfassend erachtet es die Kammer als erstellt, dass die F._____ die Liegenschaft aufgrund der von den Be- schuldigten zu verantwortenden unrealistischen Renditeberechnungen überbezahlte.

4.5. R._____gasse __, Thun (Ziff. I.A./B.1.4 der Anklageschrift)

4.5.1. Der Ablauf des Geschäfts

Mit Kaufvertrag vom 30.07.2007 kaufte die F._____ von der AT._____ AG die Lie- genschaft R._____gasse __ in Thun (pag. 1 1 258 ff.), am 25.09.2007 folgte der Kauf des Objekts R._____gasse __ (pag. 1 1 310 ff.) – in beiden Fällen betrug der Kaufpreis CHF 2'100'000.00. Es kann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz zum Ablauf dieser Geschäfte verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 168):

Ziff. I.A./B.1.4. der Anklageschrift umfasst eigentlich zwei Liegenschaftsgeschäfte, denn die Liegenschaften R._____gasse __ und __ wurden mit einem Abstand von rund zwei Monaten gekauft. Offenbar fassten jedoch sowohl die F._____ (vgl. z.B. die Eingabe von Rechtsanwalt J._____ auf pag. 3 40 147) als auch die AT._____ AG (vgl. deren Buchhaltung) die beiden Geschäfte zusammen, so dass dann auch teilweise in

den Gutachten / Bewertungen nicht unterteilt wurde. Aus dem Gutachten von DQ._____ [pag. 3 95 085 ff.] geht hervor, dass es sich um zwei praktisch identische, zusammengebaute Wohnblöcke mit je sechs Wohnungen handelt, die sich zudem eine Autoeinstellhalle teilen, so dass ohnehin nur schwer erklärbar bleibt, warum nicht beide Liegenschaften in einen Kaufvertrag zusammengefasst wurden. Folglich werden vorliegend beide Geschäfte ebenfalls zusammen behandelt. Sofern nichts anderes erwähnt wird, beziehen sich die genannten Zahlen stets auf beide Liegenschaften. Chronologisch gesehen handelt es sich nicht etwa um das vierte Geschäft. Zwischen dem Kaufvertrag für Pieterlen und den in dieser Ziffer zu beurteilenden Verträgen gab es noch vier weitere Geschäfte.

Die beiden Kaufverträge entsprechen dem Standard, vorgängige Offerten der AT._____AG existieren in den Akten nicht, was angesichts des Kaufpreises von total über CHF 4 Mio. Fragen aufwirft. Hingegen sind nach bekanntem Schema Baubeschriebe [pag. 1 1 272 f. und 1 1 325 f.] und Mietzinsvorschläge [pag. 1 1 271 und 1 1 324] vorhanden, das Vorgehen ist also das Typische. Hingegen – und das ist für die Schadensberechnung wesentlich – wurden die Geschäfte nicht vollständig vollzogen. Zwar wurde die F._____ Eigentümerin der Liegenschaften, im Grundbuch wurde der Eigentumsübergang vollzogen. Wie sich aus der Eingabe von Rechtsanwalt J._____ ergibt, die mit der Buchhaltung der AT._____AG übereinstimmt (vgl. dazu Revisorenbericht [S. 11 f.]), leistete die F._____ die beiden Schlusszahlungen von je CHF 200'000.00 jedoch nicht. Der Grund liegt darin, dass diese erst im Februar 2011 fällig waren, also nach Einreichen der Strafanzeige. Im Gegenzug bezahlte die AT._____AG die Differenz zwischen Schlusszahlung, Zinsschulden und Schuld aus Mietzinsgarantie von total rund CHF 34'000.00 nicht.

4.5.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Wie in jedem vorliegend zu beurteilenden Liegenschaftsgeschäft liegen auch hier verschiedene Verkehrswertschätzungen vor, die teilweise auf unterschiedliche Ergebnisse kommen. Der von der Staatsanwaltschaft beauftragte DQ._____ ermittelte in seinem Gutachten vom 07.11.2014 einen Verkehrswert per 01.01.2010 von rund CHF 3'260'000.00 (pag. 3 95 085 ff.). Die Parteien stellten keine Ergänzungsfragen zum Gutachten. Das bereits bei den anderen Sachverständigen, die von der Staatsanwaltschaft zur Ermittlung der Verkehrswerte beigezogen wurden, Ausgeführte gilt uneingeschränkt auch für Gutachter DQ._____. Insbesondere wurde auch er transparent und sorgfältig ausgewählt (vgl. zur aufwändigen Vorbereitung, Evaluation und Koordination insb. pag. 3 90 001 ff.). Er verfügt zweifellos über die fachlichen Kenntnisse in seinem Gebiet und wurde über seine Rechten und Pflichten belehrt (vgl. den Gutachtensauftrag, pag. 3 91 019 ff.). Sein Gutachten überzeugt auch inhaltlich, ist schlüssig und nachvollziehbar begründet, sodass darauf abgestellt werden kann. Die Verlässlichkeit der gutachterlichen Schlussfolgerung wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass DA._____ im baufachlichen Gutachten vom 22.02.2012 – welches im Rahmen eines Zivilverfahrens gerichtlich eingeholt worden war – auf einen Verkehrswert in der fast gleichen Höhe kam (pag. 3 40 175 und 3 40 185: zweimal CHF 1'660'000.00). Die vergleichsweise kleine Differenz von CHF 60'000.00 ist ohne weiteres durch den unterschiedlichen Bewertungszeitpunkt erklärbar. Auch die Marktwertschätzung von DK._____AG bewegt sich in derselben Größenordnung (CHF 2'911'000.00, pag. 1 1 257). Zweifel am gutachterlich bestimmten Verkehrswert ergeben sich auch nicht aus der Bewertung der DL._____ GmbH, in der der Wert auf CHF 4'200'000.00 (also just dem Kaufpreis entsprechend) geschätzt wird (vgl. pag. 3 81 031 ff.). Die bereits erwähnten Schwächen der stets vom 06.12.2012 datierenden «Gutachten» zeigen sich auch hier. Insbesondere erstaunt die abschliessende aber

nicht weiter kommentierte Bemerkung, wonach eine angeblich andere neutrale Verkehrswertschätzung auf CHF 3 Mio. gekommen sei, was ja in etwa dem von Gutachter DQ._____ ermittelten Wert entspräche, den eigenen Berechnungen aber offensichtlich widerspräche (pag. 3 81 039).

Zusammenfassend ist damit per Januar 2010 von einem Verkehrswert der Liegenschaften R._____gasse __ und __ in Thun von CHF 3'260'000.00 auszugehen.

4.5.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

In den beiden Dokumenten «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind weitgehend die gleichen Zahlen aufgeführt, insbesondere sind die insgesamt mit je CHF 126'012.00 angegebenen Nettomietzinseinnahmen dieselben (vgl. pag. 1 1 271 und 1 1 326). Neben einem kleinen Unterschied bei den Einnahmen aus den Parkplätzen, entspricht die «abgesprochene Mietzinsgarantie» bei der R._____gasse __ mit CHF 135'700.00 fast den vorgeschlagenen Bruttomietzinseinnahmen, bezüglich der R._____gasse __ sind CHF 129'720.00 als Mietzinsgarantie aufgeführt.

Dass die so insgesamt auf CHF 252'024.00 berechneten Mietzinseinnahmen offensichtlich nichts mit der Realität zu tun hatten, geht wiederum schon aus dem von der Staatsanwaltschaft eingeholten Gutachten hervor. Darin hat Gutachter DQ._____ die Mietzinse für jede Wohnung geschätzt, einzeln ausgewiesen und so einen jährlich erzielbaren Mietzins von total CHF 219'060.00 ermittelt. Dieser Mietwert entspricht, wie im Gutachten festgehalten ist, «dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der aufgrund des Bewertungszweckes und der rechtlichen Verhältnisse als erzielbar angenommen werden kann und zwar nach einer optimalen Sanierung» (pag. 3 95 092, wo der Gutachter ebenfalls festgehalten hat, dass die von ihm beanstandeten nicht erledigten Arbeiten beim technischen Alter – also nicht bei der Ermittlung des Mietwerts – berücksichtigt werden). So kam der Gutachter bei den Wohnungen fast durchwegs auf Mietzinse, die (bei 3½-Zimmer-Wohnungen) CHF 184.00 bzw. (bei 4½-Zimmer-Wohnungen) CHF 283.00 pro Monat tiefer waren als die «Mietzinsvorschläge». Insgesamt resultiert eine Differenz von fast CHF 33'000.00 (Nettomietzinseinnahmen) bzw. sogar rund CHF 46'000.00 (Mietzinsgarantie) verglichen mit den dem Anlageausschuss präsentierten Zahlen.

Im Weiteren spricht nicht nur die bereits mehrfach erwähnte Entstehungsgeschichte der «Mietzinsvorschläge» dagegen, dass es sich um realistische Renditeberechnungen handelte, sondern kommen auch noch weitere Indizien dazu, wie die Vorinstanz überzeugend aufgezeigt hat (vgl. pag. WSG 29 169 f.):

- DA._____ ging gar von noch wesentlich tieferen erzielbaren Mieten aus als der Gutachter der Staatsanwaltschaft, nämlich von jährlich CHF 205'200.00 (bei gemittelten Mieten) bzw. CHF 218'000.00, dies ausgehend von den momentan erzielbaren Mieten (wobei er praktisch die gleichen Zahlen annahm wie Gutachter DQ._____, vgl. pag. 3 40 174 und pag. 3 40 184). Damit ist auch gleich gesagt, dass die Mieten 2012, als DA._____ sein Gutachten erstattete, ebenfalls durchschnittlich mehr als CHF 200.00 pro Wohnung und Monat unter den angeblich erzielbaren Mieten lagen.
- Selbst der Bewerter der DL._____ GmbH, der ja der AT._____ AG sehr gewogen war, ging von Nettomietzinsen von nur CHF 214'080.00 aus und damit von solchen, die rund CHF 38'000.00 pro Jahr

unter der Annahme der Netto-Mietzinseinnahmen (und gar noch unter dem Gutachten der Staatsanwaltschaft) lagen.

- Aus den von Rechtsanwalt J._____ eingereichten Unterlagen ergibt sich, dass die F._____ (bzw. die DN._____ AG, welche die Liegenschaften im Auftrag der F._____ verwaltete) 2012 und 2013 bei keiner einzigen Wohnung Mieten in der Höhe der „Mietzinsvorschläge nach Sanierung“ erzielen konnte, zum Teil lagen die Einnahmen mehrere Hundert Franken pro Wohnung und Monat unter den prognostizierten Einnahmen (vgl. pag. 3 40 492 ff. i.V.m. pag. 1 1 271 bzw. pag. 1 1 324).
- Der Buchhaltung der AT._____ AG lässt sich zudem entnehmen, dass sie selbst in den Jahren 2007 bis 2009 jeweils Mietzinseinnahmen von deutlich unter CHF 200'00.00 [*recte: CHF 200'000.00*] pro Jahr erzielen konnte (pag. 5 2 171 [*recte: pag. 5 2 174 mit Hinweisen auf die Buchhaltung*]).

Etwas anderes lässt sich auch nicht aus den selektiv herausgesuchten vier Beispielen ableiten, die Fürsprecher B._____ in seiner oberinstanzlich eingereichten Tabelle aufgeführt hat und bei denen sich die effektiven Mietzinse gemäss dem Mieterspiegel der DN._____ AG nicht derart deutlich – aber doch immerhin gut 4% respektive 11% – unter den «Mietzinsvorschlägen» bewegten (pag. 33 214 mit Hinweis auf pag. 3 40 493). Aus ebendiesem Mieterspiegel geht hervor, dass die Einnahmen bei den meisten Wohnungen und vor allem – und das ist hier entscheidend – für die Liegenschaften insgesamt deutlich tiefer waren, als es die Beschuldigten dem Anlageausschuss als realistisch vorgaben. Mit hin spielen diese wenigen Ausreisser in der Gesamtbetrachtung keine entscheidende Rolle, zumal auch Gutachter DQ._____ bezüglich einer einzelnen 4½-Zimmer-Wohnung monatlich CHF 1'690.00 als realistisch erachtete bzw. berücksichtigte (vgl. pag. 3 95 092).

Insgesamt bekundet die Kammer keine Zweifel daran, dass es sich bei den «Mietzinsvorschlägen» um Fantasieprodukte handelte, die keinen anderen Zweck hatten, als den hohen Kaufpreis zu rechtfertigen.

4.5.4. Bericht von BW._____

Es kann auf die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 170):

Der Bericht von BW._____ datiert vom 22.12.2009 [*pag. 1 1 275 ff.*], er war also für keinen einzigen Kaufentscheid massgebend. Dementsprechend wird vorliegend nur kurz darauf eingegangen. Während DA._____ zum Schluss kam, abgesehen von der „vollflächigen Fassadensanierung“ seien alle von BW._____ aufgelisteten Sanierungsarbeiten durchgeführt worden, dem Bericht und auch den Sanierungen folglich grundsätzlich wohlwollend gegenüberstand, war Gutachter DQ._____ gegenüber den Sanierungen wesentlich kritischer. Er sprach von „Blendwerk“, das nur auf den ersten Blick gut aussehe und begründete sein Urteil auch. Da das Gericht nicht direkt über die Qualität der Sanierungsarbeiten zu urteilen hat, erübrigt es sich, zu diesem „Expertenstreit“ umfassend Stellung zu nehmen. Festzuhalten ist diesbezüglich nur, dass der Bericht von BW._____ bis auf die nicht durchgeführte „vollflächige Fassadensanierung“ keine offensichtlich unzutreffenden Angaben enthält. Es fällt einzig auf, wie unpräzise BW._____ war, was seine eigenen Leistungen anbelangte. Im Gegensatz zu anderen Berichten nannte er die Daten, an denen er die etappenweise Kontrolle vornahm, nicht, und äusserte sich angesichts der Grösse der Liegenschaften allgemein nur sehr knapp.

4.5.5. Fazit

Die F._____ zahlte damit im Ergebnis CHF 3'800'000.00 (Kaufpreis von insgesamt CHF 4'200'000.00 abzüglich der nicht geleisteten Schlusszahlungen von insgesamt CHF 400'000.00) und erhielten dafür die beiden Liegenschaften mit einem Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr von lediglich CHF 3'260'000.00, womit eine Differenz von **CHF 540'000.00** zu ihren Ungunsten besteht. Wäre das Geschäft vollständig abgewickelt worden, hätte sich dieser Betrag noch zusätzlich erhöht, da die Kaufpreisrestanz von CHF 400'000.00 die noch zu erwartende Höhe der Leistungen aus Mietzinsgarantie und – hälftig zu berücksichtigen – aus Verzinsung der Anzahlungen deutlich übersteigt. Auch in diesem Fall kann aus den dazu weitgehend übereinstimmenden Angaben vonseiten der F._____ und in der Buchhaltung der AT._____AG geschlossen werden, dass noch Zahlungen aus der Mietzinsgarantie von rund CHF 13'000.00 und aus der Anzahlungsverzinsung von rund CHF 422'000.00 erfolgt wären (vgl. die Tabelle der F._____ auf pag. 3 40 147, wonach die Mietzinsgarantie von CHF 13'010.00 sowie der Zins von insgesamt CHF 421'750.00 in Rechnung gestellt worden sei; ferner pag. 1102 382 [pag. 5 2 245] und 1102 521 [pag. 5 2 251], wo die Zinszahlung etwas tiefer angegeben ist; vgl. auch S. 11 des Revisorenberichts), sich die Differenz also noch in der Grössenordnung von **CHF 175'000.00** erhöht hätte.

Auch in diesem Geschäft lag der Grund dafür, dass die F._____ so viel mehr als den effektiven Verkehrswert (und den Wert der übrigen Vertragsleistungen) zahlte, wiederum an den völlig unrealistischen Mietzinserwartungen. Der Kaufpreis war also auch bei diesen beiden Geschäften deutlich zu hoch und es steht für die Kammer ausser Zweifel, dass die übrigen Ausschussmitglieder, hätten sie gewusst, dass die Mieterträge nie das geltend gemachte Niveau erreichen würden, die Liegenschaft nicht zu diesem Preis gekauft hätten.

4.6. R._____gasse __, Thun (Ziff. I.A./B.1.5 der Anklageschrift)

4.6.1. Der Ablauf des Geschäfts

Bei der Liegenschaft R._____gasse __ handelt es sich sozusagen um ein «Doppel-Mehrfamilienhaus», d.h. einen Wohnblock mit zwei separaten Eingängen und je vierzehn Wohnungen pro Hauseingang, jedoch offenbar fest aneinandergebaut (vgl. die Fotos auf pag. 1 1 360 ff.). Diese Liegenschaft wurde mit Kaufvertrag vom 15.10.2007, chronologisch gesehen das neunte Geschäft, von der AT._____AG an die F._____ verkauft (pag. 1 1 332 ff.). Mit einem vertraglich auf CHF 9'800'000.00 festgelegten Kaufpreis handelte es sich dabei mit Abstand um die teuerste Liegenschaft. Anders als bei allen anderen anklagegegenständlichen Liegenschaftsgeschäften wurde hier vereinbart, dass die F._____ nicht den gesamten Kaufpreis mit flüssigen Mitteln bezahlt, sondern der AT._____AG ein Mehrfamilienhaus in Payerne zum Anrechnungswert von CHF 4'400'000.00 überträgt (pag. 1 1 341). Ansonsten wurde nach dem üblichen Muster vorgegangen. Eine schriftliche Offerte liegt nicht vor. Es besteht eine von den Beschuldigten unterschriebene Liste mit den durchzuführenden Sanierungsarbeiten (pag. 1 1 350 f.) und, wie in allen Fällen, das Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» (pag. 1 1 349).

Im vorliegenden Verfahren unterscheidet sich dieses Geschäft auch dadurch von den anderen, dass die Geschehnisse rund um die von der AT._____AG nach der Sanierung angestrebten Mietzinserhöhungen und deren versuchte Durchsetzung vor dem Mietamt aktenmässig dokumentiert sind. Dies, weil die Vorgänge vom Mietamt zur Anzeige gebracht worden waren und letztlich in der – nur C._____ betreffenden – Zusatzanklage (vom 23.12.2016, pag. M 16 001 001 ff.) mündeten (vgl. ausführlich dazu Ziff. VI unten).

4.6.2. **Abstellen auf die Gutachter der Staatsanwaltschaft?**

Das von der Staatsanwaltschaft eingeholte Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft R._____gasse __, in dem der Verkehrswert per Stichtag 01.01.2009 auf rund CHF 6'510'000.00 geschätzt wurde (pag. 3 95 125 ff.), stammt wie bei der Liegenschaft R._____gasse __ von Gutachter DQ._____. Insofern kann auf das dort zu ihm Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 4.5.2 oben). Auch in diesem Gutachten wurde der Verkehrswert nachvollziehbar und schlüssig hergeleitet. Zusatzfragen wurden von den Parteien keine gestellt. Die Kammer stellt daher auf die Expertise ab. Der von Gutachter DQ._____ ermittelte Verkehrswert wird auch durch die Feststellungen von DA._____ gestützt. In seinem baufachlichen Gutachten vom 22.02.2012 schätzte er den Verkehrswert auf CHF 6'270'000.00 (pag. 3 40 150 ff.). Die Abweichung ist dadurch erklärbar, dass DA._____ bei der Mietwertberechnung von leicht geringeren Einnahmen ausging und er dann einen temporären Minderwert zur Umsetzung der Mietzinsanpassungen in Abzug brachte (ohne den ein um rund CHF 200'000.00 höherer Verkehrswert resultiert hätte, vgl. pag. 3 40 164). Demgegenüber stellt die Bewertung der DL._____ GmbH, der zufolge der Verkehrswert CHF 10'210'000.00 betragen soll (pag. 3 81 048 ff.), aus den bereits erwähnten Gründen keine verlässliche Grundlage dar, insbesondere ist auch in diesem Fall pauschal von einer zweiten angeblich neutralen Verkehrswertschätzung von CHF 3 Mio. die Rede. Hinzu kommt – worauf Gutachter DQ._____ gleich selber hinwies (vgl. pag. 3 95 084) –, dass dort fälschlicherweise eine viel zu grosse Kubatur angenommen und den Berechnungen zugrunde gelegt wurde (17'700 m³ [pag. 3 81 054] statt der rund 8'000 m³, wie in den Gutachten DQ._____ [pag. 3 95 133] und DA._____ [pag. 3 40 162] sowie in der Bewertung durch DK._____ AG [pag. 1 1 327] angenommen). Der diesmal von DK._____ AG etwas höher, auf rund CHF 6'750'000.00 geschätzte Marktwert (pag. 1 1 327 ff.) ist, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, auf die dort relativ hoch bewerteten Parkplätze und den leicht tiefer veranschlagten Sanierungsbedarf zurückzuführen.

Aufgrund der Besonderheit, dass die F._____ ihrerseits der AT._____AG eine Liegenschaft übertrug, hat die Staatsanwaltschaft zu Recht auch hinsichtlich dieser Immobilie in Payerne ein Verkehrswertgutachten veranlasst. Das Gutachten der hierfür beauftragten DD._____ datiert vom 02.04.2014 (pag. 3 99 002 ff.). Die Gutachterin wurde in einem transparenten Prozess ausgewählt (vgl. pag. 3 90 001 ff.), verfügt über die nötigen Qualifikationen und wurde entsprechend belehrt (vgl. pag. 3 91 025 ff.). Darüber hinaus ging sie, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, sehr engagiert und gründlich zu Werke. Sie betrieb einen grossen Aufwand, um an alle nötigen Unterlagen zu kommen und gab sich nicht vorschnell zufrieden, was sich neben der regen Korrespondenz mit der Staatsanwaltschaft (vgl. den ganzen Ordner Nr. 37, insb. pag. 3 99 147 ff.; ferner z.B. pag. 3 92 011 ff.) auch im letztlich sehr gründlichen und detaillierten Gutachten selber zeigte. Die Kammer

stellt auf ihr schlüssiges Gutachten und den darin auf CHF 3'100'000.00 geschätzten Verkehrswert (nicht etwa auf den deutlich höheren «inneren Wert» [«valeur intrinsèque»] von CHF 4'236'000.00, weil es sich dabei gemäss Gutachterin DD._____ um einen technischen Wert handelt, der nichts mit den auf dem Markt erzielbaren Preisen zu tun hat [vgl. pag. 3 99 079 f.] ab. Diese Feststellung erfährt auch dadurch zusätzliche Bestätigung, dass die DG._____(Bank) in ihrer Immobilienbewertung 2003 von einem Verkehrswert von CHF 2'900'000.00, also lediglich CHF 200'000.00 darunter, ausgegangen war (vgl. pag. 3 99 129 ff.).

Wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat, ist bei dieser doch grossen Differenz zum Anrechnungswert der Liegenschaft Payerne von CHF 4'400'000.00 nicht nachvollziehbar, weshalb diese Tatsache in der Anklageschrift nicht berücksichtigt wurde. Weshalb die Beschuldigten dieses Gegengeschäft aber damals derart offenkundig über dem Verkehrswert an den Kaufpreis anrechneten, erschliesst sich der Kammer nicht und muss vorliegend offen bleiben. Die sinngemässen Erklärungen von C._____, er habe sich im Immobilienmarkt in der Romandie nicht so ausgekannt und letztlich in Kauf genommen, einen Verlust zu erleiden (vgl. pag. 6 1 349, Z. 66 ff.), überzeugen bei dieser grossen Divergenz und aufgrund der Tatsache, dass der Kaufpreis seinerseits nicht weniger deutlich unter dem Verkehrswert der Liegenschaft R.____gasse __ lag, nicht. Letztlich muss aufgrund der allgemeinen Ausführungen zum Wissen und Wollen in diesem Geschäft davon ausgegangen werden, dass C._____ wusste, dass die F._____ die Liegenschaft R.____gasse __ auch unter Berücksichtigung des realen Werts des Gegengeschäfts massiv überbezahlen würde (vgl. Ziff. 3.2.7.2 oben).

4.6.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind die Netto- und Bruttomietzinsen je einzeln für die 28 Wohnungen (3½-Zimmer-Wohnungen für netto je CHF 1'498.00; 4½-Zimmer-Wohnungen für netto je CHF 1'759.00) sowie die Miete für die Einstellhallenplätze und Parkplätze aufgeführt (pag. 1 1 349). Als gesamthafte jährliche Nettomietzinseinnahmen sind CHF 588'096.00 erwähnt; die «abgesprochene Mietzinsgarantie» überschreitet die berechneten Bruttomietzinseinnahmen mit CHF 657'528.00 gar um mehr als CHF 24'000.00.

Es stellt sich auch hier die Frage, ob diese dem Anlageausschuss zum Entscheid über das Geschäft präsentierten Zahlen realistisch waren. Dies ist schon mit Blick auf die von DQ._____ in seinem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten erwähnten Zahlen klar zu verneinen. Demnach betrugen die Mietzinseinnahmen im Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens 2014 lediglich rund CHF 384'000.00. Als Mietwert – entsprechend der Definition im Gutachten also der maximale Jahresmietzins, «der aufgrund des Bewertungszweckes und der rechtlichen Verhältnisse als erzielbar angenommen werden kann und zwar nach einer optimalen Renovierung» (vgl. pag. 3 95 131) – setzte der Gutachter rund CHF 459'000.00 ein, wobei er für alle 28 Wohnungen einen verglichen mit den «Mietzinsvorschlägen» monatlich um mindestens CHF 300.00 tieferen Mietzins als erzielbar erachtete (pag. 3 95 132).

Diese Einschätzung deckt sich auch im Wesentlichen mit derjenigen von DA._____, der in seinem Gutachten aus dem Jahr 2012 von einem Mietwert von rund

CHF 450'000.00 ausging (pag. 3 40 163). Er stützte sich dabei auch auf die tatsächlichen Mieteinnahmen von damals rund CHF 381'500.00, sodass gesagt werden kann, dass die Einnahmen von 2009 bis 2012 nie annähernd den Zahlen in den «Mietzinsvorschlägen» entsprachen (vgl. dazu auch die Liegenschaftsabrechnung 2012 [pag. 3 40 503 ff.] sowie der Mieterspiegel 2013 der DN._____AG [pag. 3 40 559 ff.]). Gemäss Schreiben der F._____ an die AT._____AG vom 27.08.2010 betreffend Abrechnung der Mietzinsgarantie betrugen die Mietzinseinnahmen vom 01.01.2009 bis zum 30.04.2010 sogar nur (brutto) CHF 257'821.00, also unter CHF 200'000.00 pro Jahr (pag. 183 Revisionsordner 2010 der CA._____AG). Und für die zwei Jahre davor wies die AT._____AG in ihrer Buchhaltung Mietzinseinnahmen von nur gerade CHF 549'261.00 aus (vgl. die Tabelle des Revisors der Staatsanwaltschaft auf pag. 5 2 261 f. mit Hinweisen auf die Fundstellen in der Buchhaltung). Schliesslich ging selbst die DL._____GmbH von rund CHF 60'000.00 tieferen Nettomietzinsen aus, als die «Berechnungen» der Beschuldigten.

Dass es sich bei den «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung» um nichts anderes als Fantaziezahlen handelte, die nie und nimmer erreichbar waren, förderten auch die Vorgänge im Zusammenhang mit den damals vor dem Mietamt geführten Verfahren betreffend die Anfechtung der von der AT._____AG angestrebten Mietzinserhöhungen eindrucksvoll zutage. Demnach liessen sich die Mietzinserhöhungen nicht einmal mittels Einreichung von gefälschten Unterlagen auch nur annähernd begründen. Das in den «Mietzinsvorschlägen» vorgegebene Mietzinsniveau war sogar derart illusorisch, dass selbst mit diesen Mitteln lediglich eine deutlich moderatere Mietzinserhöhung angestrebt wurde. Es kann insofern und für ein illustratives Beispiel auf bereits Ausgeführtes verwiesen werden (Ziff. 3.2.5.4 oben). Das dort erwähnte Beispiel ist durchaus repräsentativ, wie ein Blick auf die in der Anklageschrift vom 23.12.2016 (S. 6 ff., pag. M 16 001 006) genannten Zahlen, die sich allesamt in den Mietamt-Akten nachvollziehen lassen, zeigt (z.B. 4½-Zimmer-Wohnung 3. OG rechts, R._____gasse __: «Mietzinsvorschlag nach Sanierung» CHF 1'759.00 [pag. 1 1 349], Mietzinserhöhung mit Formular vom ____2008 von damals netto CHF 848.00 [also nicht halb so viel!] auf CHF 1'366.00 [pag. M 07 015 300], Einigung im Rahmen einer Vereinbarung auf netto CHF 1'019.00, also über CHF 700.00 unter «Mietzinsvorschlag» [!]; ausführlich zum Ganzen Ziff. VI.3 unten).

Inwiefern sich bei dieser eindeutigen Beweislage aus den selektiv ausgewählten und wie erwähnt wenig aussagekräftigen Beispielen aus dem Portal Comparis, wonach ab dem Jahr 2014 einzelne der Wohnungen sogar leicht über dem Mietzins gemäss «Mietzinsvorschlag» ausgeschrieben wurden (vgl. pag. 33 214 und 33 215 f.), etwas hinsichtlich der Realisierbarkeit der damaligen Zahlen ableiten lässt, erschliesst sich der Kammer nicht. Dies zumal es bei einer derartigen Vielzahl von Wohnungen mit – wie auch Gutachter DQ._____ aufgefallen ist (vgl. pag. 3 95 131) – sehr unterschiedlichen Mietzinsen keineswegs ungewöhnlich erscheint, dass es Jahre später einige wenige Ausreisser nach oben gibt. Ebenso wenig vermag das von der Verteidigung 2017 der Vorinstanz eingereichte Schreiben von DR._____ vom 02.10.2007 etwas am Schluss, dass es sich bei den «Mietzinsvorschlägen» um ein reines Fantasieprodukt handelte, zu ändern (vgl. pag. WSG 23 303). Wie schon die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, ist schlicht nicht nachvollziehbar, wie DR._____ zum doch sehr pauschal festgehaltenen Befund kam, wonach die «errechneten Nettomietzinse gemäss Mieterspiegel» vom 28.09.2007 – ge-

meint sein dürften die «Mietzinsvorschläge» – sinngemäss realistisch (aber im oberen Rahmen) seien. DR._____ scheint die Liegenschaft nicht einmal besichtigt, sondern vollumfänglich auf die Angaben von C._____ abgestellt zu haben. So ging er vor der Sanierung von Nettomietzinseinnahmen von jährlich CHF 480'000.00 aus – eine Zahl, die selbst nach der Sanierung nicht annähernd erreicht werden konnte und angesichts des oben Ausgeführten klar als falsch bezeichnet werden muss. Dass sich ebendiese Zahl als Circa-Angabe auf dem Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» findet, wirft ein weiteres Schlaglicht auf deren unseriöse Erarbeitung.

4.6.4. Bericht von BW._____

Es kann wiederum auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 179):

Vorliegend wird nur kurz auf den Bericht von BW._____ [pag. 1 1 352 ff.] eingegangen, denn er datiert vom 10.12.2008 und war damit für keinen einzigen Kaufentscheid massgebend. Aus dem Gutachten von DA._____ ergibt sich, dass zwar die meisten von BW._____ genannten Sanierungsarbeiten ausgeführt wurden, dass entgegen den Behauptungen im Bericht aber die Wandbeläge nicht erneuert und die Malerarbeiten an sämtlichen Oberflächen nicht durchgeführt worden waren. Dies deckt sich grundsätzlich mit den Erkenntnissen von Gutachter DQ._____ und auch den Eingaben im Verfahren vor dem Mietamt M._____ (diesbezüglich wird auf die Akten des Mietamts im Verfahren W 13 17 verwiesen). Ein erfahrener Architekt wie BW._____ kann solche Dinge eigentlich nicht übersehen, wenn er, wie behauptet, insgesamt sechs Kontrollen und eine Schlussabnahme vornimmt. Entweder war BW._____ folglich sehr flüchtig (was sich mit dem Eindruck von CG._____ decken würde, der aussagte, BW._____ sei mehr oder weniger unmotiviert durch die zu besichtigende Liegenschaft „spaziert“) oder er erstattete bewusst einen „Gefälligkeitsbericht“. Angesichts dessen, dass dieser Bericht, wie erwähnt, für die Kaufentscheide nicht relevant und damit auch kein Täuschungsmittel war, kann diese Frage letztlich offen gelassen werden.

4.6.5. Fazit

Zur Tilgung des vereinbarten Kaufpreises von CHF 9'800'000.00 wurde die Liegenschaft in Payerne zu einem um rund CHF 1'300'000.00 zu hohen Anrechnungswert an Zahlung gegeben, womit die F._____ faktisch «nur» CHF 8'500'000.00 (und nicht wie die Vorinstanz fälschlicherweise annahm, CHF 8,4 Mio.) bezahlte. Dafür erhielt sie zum einen eine Liegenschaft mit einem Verkehrswert per Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 6'510'000.00. Zum anderen sind die Leistungen der AT._____AG aus der Mietzinsgarantie und der Verzinsung der Anzahlung zu berücksichtigen. Erstere beliefen sich auf CHF 618'882.00 (vgl. Liste der F._____, pag. 3 40 147 und Buchhaltung der AT._____AG, pag. 1102 389 [pag. 5 2 317]); die Zinszahlung betrug CHF 299'750.00 (vgl. Buchhaltung der AT._____AG, pag. 1102 235 [pag. 5 2 325] und Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 [pag. 183 Revisionsordner 2010 der CA._____AG]), wovon die Hälfte zu berücksichtigen ist. Die Differenz dieser vertraglichen Leistungen beträgt mithin rund **CHF 1'221'000.00** zuungunsten der F._____. Davon, dass A._____ – wie er es sinngemäss geltend machte – einen für die F._____ guten «Deal» herausgeholt habe, indem er die AT._____AG dazu gebracht habe, die Liegenschaft Payerne zu einem wesentlich zu hohen Preis zu übernehmen, kann keine Rede sein. Bei dieser exorbitanten Differenz muss der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis als massiv übersetzt be-

zeichnet werden, zumal die negativen Folgen des Vertrages für die F._____ mit der nachträglich um vier Monate verlängerten Mietzinsgarantie sogar noch abgemildert worden sind (vgl. dazu das erwähnte Schreiben der F._____ vom 27.08.2010). Und ganz zu schweigen davon, dass C._____ A._____ zwei Tage nach Geschäftsabschluss eine 5-prozentige Provision auf dem Kaufpreis, ausmachend CHF 490'000.00, ausrichtete (vgl. pag. 1105 088 [z.B. pag. 6 3 815], wo zudem auch eine Zahlung von weiteren CHF 230'000.00 diesem Geschäft zugeordnet werden kann). Dass die F._____ bei Kenntnis der wahren Umstände das Geschäft nicht abgeschlossen hätte, bedarf da keiner langen Worte.

4.7. S._____strasse __, Thörishaus (Ziff. I.A./B.1.6 der Anklageschrift)

4.7.1. Der Ablauf des Geschäfts

Nur gerade zwei Monate nach Abschluss des ersten Kaufgeschäfts schlossen die F._____ und die AT._____AG mit Kaufvertrag vom 29.05.2007 über die Liegenschaft in Thörishaus schon das chronologisch fünfte Geschäft ab (pag. 1 1 377 ff.). Der Kaufpreis betrug CHF 1'750'000.00. Wie in den meisten anderen Fällen findet sich keine schriftliche Offerte dazu in den Akten. Auffällig ist, dass zwar verkäuferseitig nach üblichem Muster eine Mietzinsgarantie abgegeben wurde, nämlich vom 01.10.2009 bis zum 01.07.2010 (pag. 1 1 382), diese aber gleichzeitig wieder ihres Sinnes entleert wurde, da ausdrücklich festgehalten wurde, dass die Mietzinseinnahmen noch bis zum 01.07.2010 der AT._____AG zustehen sollen (pag. 1 1 386). Mit Nachtrag vom 27.06.2007 wurde dies bereinigt und klargestellt, dass die Mietzinseinnahmen schon ab dem 01.10.2009 der F._____ zustehen (pag. 1 1 389 ff.). Ob dahinter irgendeine Absicht oder einfach ein Flüchtigkeitsfehler lag, kann zwar nicht gesagt werden. Es zeigt sich darin zusammen mit der hohen Kadenz an Geschäftsabschlüssen aber einmal mehr, dass man die Käufe schnell unter Dach und Fach bringen wollte. Im Übrigen sind bei diesem Geschäft keine Besonderheiten auszumachen und es kam das Standardvorgehen zur Anwendung. Dem Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 kann entnommen werden, dass das Geschäft vollständig vollzogen wurde (pag. 180 Revisionsordner 2010 der CA._____AG).

4.7.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Von der Staatsanwaltschaft wurde DO._____ mit der Schätzung des Verkehrswerts per Übergang von Nutzen und Gefahr beauftragt. Im Verkehrswertgutachten vom 04.11.2014 schätzte der Sachverständige den Verkehrswert per 01.10.2009 auf CHF 1'412'000.00 (pag. 3 94 027 ff.). Die Kammer stellt auf diese schlüssige und überzeugend begründete Expertise ab. Zur Begründung kann auf das bereits zum ebenfalls von DO._____ erstellten Verkehrswertgutachten über die Liegenschaft Niederwangen Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 4.3.2 oben), insbesondere wurden auch in diesem Fall die Ergänzungsfragen der Parteien nachvollziehbar beantwortet und ergeben sich daraus keine Zweifel an der Aussagekraft des Gutachtens (vgl. pag. 3 94 105 ff.).

Dass der von Gutachter DO._____ ermittelte Verkehrswert zutrifft und keinesfalls zu tief ist, ergibt sich auch aus weiteren Beweismitteln in den Akten: DA._____ kam im baufachliche Gutachten vom 07.03.2012 (das im Rahmen eines konnexen Zivilverfahrens eingeholt wurde) auf CHF 1'270'000.00 (pag. 3 40 317 ff.) und DK._____AG bewerte-

ten die Liegenschaft mit CHF 1'392'000.00 (pag. 1 1 372 ff.). Am 13.04.2011 verkaufte die F._____ das Grundstück zum Preis von CHF 1'275'000.00 an eine Privatperson (pag. 3 40 758 ff.). Demgegenüber lässt die Bewertung der DL._____ GmbH auf CHF 1'745'000.00 (pag. 3 81 164 ff.) schon aus den bereits mehrfach erwähnten Gründen keine Zweifel am Gutachten aufkommen, zumal die zu hohe Bewertung vor allem auf einen deutlich zu tiefen Kapitalisierungssatz von 5% zurückzuführen ist.

4.7.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Auf dem entsprechenden Dokument sind für die vier 3½-Zimmer-Wohnungen monatliche Nettomieten von CHF 1'590.00 und für die 4½-Zimmer-Wohnung (Attika) von CHF 2'210.00 aufgeführt. Inklusive Garagen und Abstellplätzen sollen sich die jährlichen Nettomietzinseinnahmen (nach Sanierung) auf CHF 107'640.00 belaufen, wobei als «abgesprochene Mietzinsgarantie» sogar CHF 114'420.00 angegeben ist (pag. 1 1 393). Dass und weshalb es sich dabei nicht um realistische Grössen gehandelt haben kann, hat die Vorinstanz insbesondere unter Bezugnahme auf die Berechnungen der Gutachter DO._____ und DA._____ zum Mietwert zutreffend dargelegt (vgl. pag. WSG 29 184):

- Aus der Buchhaltung der AT._____ AG geht hervor, dass sie 2007 nur CHF 35'690.00 an Mieteinnahmen hatte (pag. 5 2 328). Auch wenn man berücksichtigt, dass ihr die Liegenschaft nicht seit dem 01.01.2007 gehörte, sondern sie die Mieteinnahmen erst ab Juni 2007 vereinnahmen konnte, man die Mieteinnahmen folglich auf ein Jahr hochrechnen muss, so ergibt dies nur CHF 61'182.85. 2008 nahm sie (wohl sanierungsbedingt) gar nur CHF 54'250.00 ein. Die Differenzen zu den angeblich erzielbaren Mieten sind so hoch, dass diese nicht allein mit den Sanierungsleistungen begründet werden können.
- DA._____ ging von aktuell (2012) erzielten Mieten von CHF 81'960.00 und erzielbaren Mieten von CHF 83'300.00 aus [pag. 3 40 329], also von mehr als CHF 24'000.00 pro Jahr weniger als die angeblich erzielbaren Nettomietzinse, die Differenz zu der im Kaufvertrag genannten Mietzinsgarantie ist nochmals um rund CHF 7'000.00 (hochgerechnet auf ein Jahr) höher.
- Der Gutachter der Staatsanwaltschaft, DO._____, erachtete gar Mieten als realistisch, die noch rund CHF 5'000.00 pro Jahr tiefer lagen als diejenigen von DA._____ [vgl. pag. 3 94 039].
- Selbst die den Beschuldigten wohlgesonnenen Bewerter der DL._____ GmbH erachteten im Übrigen einen Jahresmietertrag von CHF 89'545.00 als erzielbar, lagen also auch noch über CHF 18'000.00 unter dem, was die Beschuldigten als realistisch vorspiegelten.

Aus diesen Gründen schliesst sich die Kammer dem Schluss der Vorinstanz an, dass es sich wiederum um völlig unrealistische Mietzinsschätzungen handelte, die einzig den Zweck hatten, den hohen Kaufpreis zu rechtfertigen. Etwas anderes lässt sich auch nicht aus den von Fürsprecher B._____ eingereichten Comparis-Zahlen ableiten. Vielmehr zeigen sie, dass eine der 3½-Zimmer-Wohnungen offenbar noch 2017 fast CHF 200.00 unter dem Nettomietzins gemäss «Mietzinsvorschlägen» ausgeschrieben wurde (vgl. pag. 33 214 und 33 221).

4.7.4. Bericht von BW._____

Dazu schliesst sich die Kammer wiederum den vorinstanzlichen Ausführungen an (vgl. pag. WSG 29 185 f.):

In den Akten fehlt ein Bericht von BW._____ zu dieser Liegenschaft, es muss aber einen gegeben haben, denn er wurde DA._____ vorgelegt (vgl. pag. 3 62 117) und dürfte dem Standardbericht entsprochen haben. Gemäss DA._____ datierte der Bericht vom 16.10.2009. Er war also für keinen der Kaufentscheide relevant. Der Staatsanwalt hielt BW._____ in der Einvernahme vom 18.09.2015 vor, der Experte habe festgestellt, dass die Rückfassade nicht wärmegeklämt sei, was unverständlich sei und im Gegensatz zu seinem Bericht stehe. BW._____ hielt daraufhin fest, die Wärmedämmung der Rückfassade sei im Baubeschrieb nicht enthalten gewesen, daher sei diese Arbeit nicht gemacht worden (pag. 15 08 0204). Abgesehen davon, dass darüber gestritten werden kann, ob die Rückfassade im Baubeschrieb effektiv nicht enthalten war (auf pag. 1 1 394 steht einfach „Fassade“) zeigt dies, dass es BW._____ offensichtlich nicht darum gegangen war, sich zu überzeugen, dass die Sanierung der Liegenschaft fachmännisch erfolgt war. Dass es absolut unsinnig ist, nur die Vorder- nicht aber die Rückseite der Fassade eines Hauses zu sanieren, leuchtet jedem Laien ein. Auch dieser Vorfall wirft ein bezeichnendes Licht auf BW._____.

4.7.5. **Fazit**

Damit bezahlte die F._____ CHF 1'750'000.00 für eine Liegenschaft, die per Übergang von Nutzen und Gefahr lediglich einen Verkehrswert von CHF 1'412'000.00 hatte. Berücksichtigt man weiter die Zahlung aus der Mietzinsgarantie von CHF 18'975.00 sowie, wie erwähnt zur Hälfte, diejenige aus der Zinszahlung von insgesamt CHF 163'722.00 (beide Beträge ergeben sich aus der Buchhaltung der AT._____AG, vgl. pag. 1102 362 f. [pag. 5 2 374 f.] und stimmen mit den Angaben im Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 überein, vgl. pag. 180 Revisionsordner 2010 der CA._____AG), beläuft sich die Differenz auf rund **CHF 237'000.00**. Auch in diesem Fall muss aus dieser doch signifikanten Abweichung geschlossen werden, dass der vereinbarte Kaufpreis von allem Anfang an übersetzt war und die F._____ das Geschäft in Kenntnis aller Umstände nicht abgeschlossen hätte.

4.8. **T._____weg __, Bellmund (Ziff. I.A./B.1.7 der Anklageschrift)**

4.8.1. **Der Ablauf des Geschäfts**

Mit Kaufvertrag vom 27.06.2007, chronologisch das siebte Geschäft, kaufte die F._____ von der AT._____AG die Liegenschaft am T._____weg __ in Bellmund für CHF 2'350'000.00 (pag. 1 1 416 ff.). Der Ablauf des Geschäfts und die Ausgestaltung des Kaufvertrages entsprechen dem üblichen Schema. Eine Offerte findet sich nicht in den Akten, das Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» ist auf den 19.06.2007 datiert (pag. 1 1 434), war also offenbar eine Woche vor Vertragsunterzeichnung erstellt worden. Das Geschäft wurde nicht vollständig abgewickelt. Aus dem Revisorenbericht (S. 13, mit Hinweisen auf die Buchhaltung der AT._____AG) und der Liste der F._____ (pag. 3 40 147) ergibt sich, dass die F._____ die Schlusszahlung von CHF 200'000.00 nicht leistete, ihrerseits bei Anzeigeeinreichung aber noch keine Leistungen aus der Verzinsung der ersten Kaufpreistranche oder der Mietzinsgarantie erhalten hat.

4.8.2. **Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?**

Der von der Staatsanwaltschaft beauftragte DP._____ erstattete am 15.08.2014 sein Verkehrswertgutachten und kam darin auf einen Verkehrswert der Liegenschaft T._____weg __ in Bellmund per 31.12.2009 von CHF 1'510'000.00 (pag. 3 97 002 ff.).

Was Auswahl und Qualifikation des Sachverständigen anbelangt, kann auf die Ausführungen zum ebenfalls von ihm stammenden Gutachten über die Liegenschaft in Pieterlen verwiesen werden (Ziff. 4.4.2 oben). Der Gutachter konnte die Ergänzungsfragen der Parteien, insbesondere auch zur angewandten Methodik, schlüssig und nachvollziehbar beantworten (pag. 3 97 114 ff.). Er musste aber in diesem Zusammenhang einräumen, in seiner Berechnung zum Mietwert nur vier statt fünf Autoeinstellhallenplätze berücksichtigt zu haben, sodass der Mietwert um CHF 1'200.00 höher sein müsste (vgl. pag. 3 97 116 und 3 97 075). Leicht höher sein müsste also der auf S. 13 des Gutachtens erwähnte Mietwert für die Gesamtliegenschaft von CHF 100'058.00 und nicht – wovon die Vorinstanz ausgegangen ist (vgl. pag. WSG 29 187 f.) – der anschliessend für die Ertragswertberechnung verwendete Mietwert von Wohnungen und Parkplätzen von CHF 95'258.00 (S. 14 des Gutachtens). Denn zur Bestimmung des Verkehrswerts der Einstellhallenplätze wurde, wohl weil nicht zur selben Baute gehörend (vgl. die Beschreibung im Kaufvertrag, wonach es um einen Mieteigentumsanteil an der Einstellhalle am T._____weg __ geht, pag. 1 1 422), eine separate Barwertberechnung vorgenommen (S. 17 des Gutachtens), deren Ergebnis dann zum Wert des Wohnhauses addiert wurde. Wie der Gutachter nachvollziehbar ausführte, bewirkt die Mietwertdifferenz bei dieser Barwertberechnung eine Korrektur von CHF 17'500.00 (vgl. pag. 3 97 116), weshalb auch der Verkehrswert in diesem Umfang höher sein muss. Abgesehen von dieser Präzisierung erscheint das Gutachten schlüssig und nachvollziehbar, weshalb darauf abgestellt werden kann.

Dass der von Gutachter DP._____ ermittelte Verkehrswert keinesfalls zu tief ist, zeigen die Berechnungen von DA._____ im baufachlichen Gutachten vom 02.11.2012 (welches im Rahmen des beim Handelsgericht des Kantons Bern hängigen Verfahren eingeholt worden ist, pag. 3 68 002 ff.). Dort ging er von einem Verkehrswert von CHF 1'300'000.00 aus, der ohne die Berücksichtigung eines temporären Minderwerts zur Mietzinsanpassung noch um etwa CHF 40'000.00 höher läge (vgl. pag. 3 68 014). Nachdem also beide amtlich bestellte Sachverständige, die sich jeweils gründlich mit den Liegenschaften auseinandersetzten, mit nachvollziehbarer und schlüssiger Begründung auf tiefere Verkehrswerte kamen, ergeben sich aus den eher oberflächlichen Bewertungen von DK._____AG und erst recht der DL._____GmbH keine Zweifel daran. Der etwas höhere Marktwert von CHF 1'677'000.00, den DK._____AG errechnete (pag. 1 1 412 ff.), ist mit den tieferen Abzügen für Sanierungskosten bzw. Altersentwertungen erklärbar. Die DL._____GmbH kam aufgrund eines zu tiefen Kapitalisierungssatzes von 5,4% und viel zu hohen angenommenen Mieteinnahmen auf den massiv zu hohen Wert von CHF 2'380'000.00 (vgl. pag. 3 81 132 ff.). Die Kammer geht daher gestützt auf das Gutachten DP._____ von einem Verkehrswert von rund CHF 1'528'000.00 aus.

4.8.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Dem Anlageausschuss wurden im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» jährliche Nettomietzinseinnahmen von total CHF 140'760.00 präsentiert. Weiter sind eine «abgesprochene Mietzinsgarantie» von CHF 148'800.00 und Mietzinseinnahmen von «zur Zeit ca.» CHF 105'000.00 aufgeführt (pag. 1 1 434). Zur letztgenannten Zahl hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten, dass diese angesichts der von der AT._____AG verbuchten Mieteinnahmen nicht zutreffen kann (2007 wurden Mieteinnahmen von CHF 48'736.00, was hochgerechnet auf ein Jahr CHF 97'472.00 ergibt, 2008 gar weniger

als CHF 90'000.00 verbucht [vgl. die Tabelle des Revisors auf pag. 5 2 384 mit Hinweisen auf die Buchhaltung]) und, selbst wenn sie zutreffen würde, eine derartige Mietzinserhöhung um etwa 40% auch bei hochwertigen Sanierungen keinesfalls durchsetzbar wäre.

Vor allem aber zeigt auch in diesem Fall der Vergleich mit den von DA._____ und vor allem von DP._____ in ihren Gutachten als nachhaltig realisierbar erachteten Mietzinsen, dass die «Mietzinsvorschläge» illusorisch waren. Letzterer hielt für Ende 2009, ausgehend von den effektiven Mieteinnahmen von rund CHF 100'000.00 (vgl. Mietzinsaufstellung auf pag. 3 97 083), Mieteneinnahmen von (korrigiert) CHF 101'258.00 für realistisch (pag. 3 97 075 und 3 97 116). Zwar dürften die von ihm beanstandeten mangelhaften Sanierungsarbeiten einen gewissen Einfluss darauf gehabt haben. Es ist aber offensichtlich, dass das vorgeschlagene Mietzinsniveau auch durch optimale Sanierungen niemals hätte erreicht werden können. Entsprechend hielt DA._____ zu dem von ihm – ebenfalls aufgrund von aktuellen Mietzinsen von etwa CHF 100'000.00 – ermittelten Mietwert von rund CHF 123'000.00 ausdrücklich fest, dass dieser für einen vollständig sanierten Zustand (was ja nicht der Fall war) berechnet wurde (pag. 3 68 013). Aus der Liegenschaftsabrechnung der Verwaltungsfirma DN._____ AG geht hervor, dass sich die Einnahmen aus Vermietung auch 2012 in der Höhe von CHF 100'000.00 bewegten (pag. 3 40 664 und 3 40 684). Bezeichnend ist zudem, dass der vor diesem Hintergrund ohnehin schon als überhöht zu bezeichnende Mietwert von CHF 132'000.00, den die DL._____ GmbH für komplett sanierte Wohnungen berechnete (pag. 3 81 134), immer noch deutlich unter den dem Anlageausschuss vorgelegten Zahlen lag.

Zusammenfassend sind die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» als völlig unrealistisch zu bezeichnen. Sie dienten einzig dazu, den hohen Kaufpreis zu rechtfertigen.

4.8.4. Bericht von BW._____

Der Bericht von BW._____ zu dieser Liegenschaft stammt vom 25.11.2009 (pag. 1 1 435 ff.) und nicht vom 19.12.2008, wie die Vorinstanz ausführte. An ihren zutreffenden Schlussfolgerungen ändert dies indessen nichts, sodass auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden kann (vgl. pag. WSG 29 190):

BW._____ verfasste auch in diesem Fall seinen „Standard-Bericht“, in dem er zusammenfassend attestierte, sämtliche Arbeiten gemäss Baubeschrieb seien realisiert worden, es gebe keine gravierenden Mängel und die Liegenschaft präsentiere sich optisch wie auch hinsichtlich ihrer Substanz in einem einwandfreien Zustand. DA._____ kam dagegen zum Schluss, dass wichtige Sanierungsarbeiten nicht ausgeführt wurden, dass aber im Gutachten suggeriert werde, die Liegenschaft sei heute vollständig saniert und es bestehe in den nächsten Jahren kein Handlungsbedarf. Dies treffe aber nicht zu, da beispielsweise die Bäder nicht saniert worden seien, in den Küchen die Apparate nicht ersetzt worden seien, die Elektroinstallationen nicht erneuert worden seien und die Fassade nur teilweise wärme gedämmt sei [vgl. pag. 3 68 016 ff.]. Der von der Staatsanwaltschaft eingesetzte Gutachter DP._____ hatte sich zwar nicht direkt zu den Sanierungsarbeiten zu äussern, auch er stellte jedoch fest, dass das Dach „gebraucht“ und nicht etwa „voll funktionsfähig“ sei. Gleiches galt für die Fassade und bei den Küchenkombinationen hielt er fest, diese stammten aus den 80er bzw. 90er Jahren (pag. 3 97 007). Damit ist erstellt, dass die Sanierungsarbeiten nicht ordnungsgemäss durchgeführt worden waren und der Bericht von BW._____ inhaltlich klar falsch war. BW._____ wurde in der Voruntersuchung mit der Kritik von DA._____ konfrontiert und sagte dazu zusammenfassend aus, es stimme nicht das minderwertige und unvollständige Arbeiten ausgeführt worden seien (pag. 15 08 0205 f.).

Angesichts der in den Gutachten festgestellten gravierenden Mängel erachtet das Gericht die Aussagen von BW. _____ als blosser Schutzbehauptungen und es ist erstellt, dass es sich bei diesem Bericht um einen klaren Gefälligkeitsbericht handelt. Festzuhalten ist jedoch, dass er vom 19.12.2008 [recte: 25.11.2009] stammt, d.h. erstattet wurde, als auch der letzte hier zur Debatte stehende Kaufvertrag bereits unterzeichnet war. Damit war dieser Bericht für keinen einzigen Kaufentscheid kausal.

4.8.5. Fazit

Die F. _____ bezahlte, ohne die nicht geleistete Schlusszahlung von CHF 200'000.00, CHF 2'150'000.00 und erhielt dafür eine Liegenschaft, die nur rund CHF 1'528'000.00 wert war. Die Differenz belief sich im Zeitpunkt der Einreichung der Strafanzeige auf rund **CHF 622'000.00** zulasten der F. _____. Bei vollständiger Geschäftsabwicklung hätte die F. _____ weitere CHF 200'000.00 investiert und dafür noch die Zahlungen aus der Mietzinsgarantie sowie der Verzinsung der Anzahlung erhalten. Aus den Akten geht hervor, dass die AT. _____ AG noch Zahlungen in der Grössenordnung von CHF 54'400.00 (aus der Mietzinsgarantie) und CHF 257'400.00 (Zins) hätte erbringen müssen. Bei hälftiger Berücksichtigung der Zinszahlung kann festgehalten werden, dass sich die bei Anzeigeeinreichung noch ausstehenden gegenseitigen Leistungen in etwa die Waage halten. Die errechnete Differenz von CHF 622'000.00 hätte sich also bei vollständigem Vollzug des Geschäfts nicht mehr deutlich erhöht.

Entgegen der Meinung der Vorinstanz kann zwar die Wohnlage in Bellmund, oberhalb des Bielersees und teilweise sogar mit Sicht auf diesen, grundsätzlich als attraktiv bezeichnet werden (auch Gutachter DP. _____ ging von einer guten Wohnlage aus, vgl. pag. 3 97 081). Die Differenz von deutlich über einer halben Million Franken ist aber sowohl in absoluten Zahlen als auch in Relation zum Kaufpreis als sehr hoch zu bezeichnen. Daraus muss geschlossen werden, dass der vereinbarte Kaufpreis von Anfang an völlig übersetzt war, was den im Immobilienbereich gewandten Beschuldigten zweifellos klar sein musste. Der Grund, weshalb die F. _____ so viel mehr als den effektiven Wert der Liegenschaft zahlte, lag wiederum an den völlig unrealistischen «Mietzinsvorschlägen».

4.9. U. _____ weg ___, Biberist (Ziff. I.A./B.1.8 der Anklageschrift)

4.9.1. Der Ablauf des Geschäfts

Mit Kaufvertrag vom 07.05.2007 wurde das chronologisch gesehen vierte Liegenschaftsgeschäft zwischen der F. _____ und der AT. _____ AG abgeschlossen (pag. 1 1 457 ff.). Als Kaufpreis einigte man sich auf CHF 2'700'000.00 und damit genau den Betrag, zu welchem die AT. _____ AG der F. _____ die Liegenschaft noch gut einen Monat zuvor schriftlich offeriert hatte (pag. 1 1 451). Da das Geschäft erstmals eine Liegenschaft ausserhalb des Kantons Bern betraf, ist der Kaufvertrag etwas anders aufgebaut. Namentlich ist darin mit Blick auf die Handänderungssteuer ausdrücklich ein Verkehrswert zum Zeitpunkt der Beurkundung aufgeführt, der CHF 1'230'000.00 betragen haben soll (pag. 1 1 464). Wenn man von dieser Zahl ausgeht, bedeutet dies zum einen, dass der Wert der Liegenschaft durch die Sanierung mehr als verdoppelt hätte werden sollen. Und zum anderen, dass die erste Kaufpreistranche von CHF 2 Mio. deutlich höher war, als der im Vertrag ausgewiesene Verkehrswert. A. _____ hat also in diesem Fall die Weisung, dass die erste Tranche des Kaufpreises den Verkehrswert der unsanierten Liegenschaft nicht

übersteigen darf, klar verletzt. Dies entgegen seiner späteren Beteuerungen und Rechtfertigungen im Zusammenhang mit dem von I._____ erhobenen Vorwurf, der AT._____AG wirtschaftlich gesehen Blankodarlehen gewährt zu haben (vgl. insb. E-Mail vom 15.10.2007 u.a. mit Hinweis auf eine Bestätigung des Notars [pag. 6 3 529 ff.]; pag. WSG 28 013 f., Z. 227 ff.). Wie die Vorinstanz sieht auch die Kammer in diesem Umstand ein weiteres Indiz für die Schädigungsabsicht von A._____. Im Übrigen entsprechen Inhalt und Ablauf des Geschäfts dem Üblichen und es wurde darüber vor Einreichen der Strafanzeige vollständig abgerechnet.

4.9.2. **Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?**

Die Kammer stellt wie die Vorinstanz auf das von der Staatsanwaltschaft eingeholte Verkehrswertgutachten vom 07.07.2014 (pag. 3 98 002 ff.) ab. Der Gutachter, DS._____, wurde transparent ausgewählt, ist offensichtlich befähigt, befasste sich gründlich mit der Liegenschaft und erstatte ein schlüssiges, nachvollziehbares und gut verständliches Gutachten. Die Ergänzungsfragen der Parteien beantwortete er souverän und überzeugend. Dabei legte er auch dar, weshalb er trotz der von den Verteidigern angegebenen – zumeist aber unbelegten bzw. nicht nachvollziehbaren – abweichenden Zahlen an den im Gutachten für nachhaltig erzielbar erachteten Mietwerten festhielt (vgl. pag. 3 98 117 ff.). Die Kammer geht daher von einem Verkehrswert in der von Gutachter DS._____ ermittelten Höhe von rund CHF 1'852'000.00 aus.

Weitere Beweismittel in den Akten stützen diesen Wert zusätzlich respektive räumen zumindest jegliche Zweifel daran aus, dass er womöglich zu tief ist: Zu erwähnen ist zunächst, dass die F._____ die Liegenschaft am 21.06.2011 zum Preis von rund CHF 1'550'000.00 an eine Investmentgesellschaft verkaufte (pag. 3 40 747 ff.). Weiter das baufachliche Gutachten vom 20.07.2011 (pag. 3 65 101 ff.), das für diese Liegenschaft im Rahmen eines vor dem Richteramt Bucheggberg-Wasseramt geführten Zivilverfahrens eingeholt und durch den Gutachter DT._____ erstellt wurde. DT._____ errechnete einen Verkehrswert vor der Sanierung von rund CHF 915'000.00 (pag. 3 65 111) und schätzte die Gesamtsanierungskosten, bei einer Genauigkeit von +/- 20%, auf CHF 790'000.00 (pag. 3 65 121). Wie die Vorinstanz absolut zutreffend festgehalten hat, können die Kosten nicht einfach mit den Werten gleichgesetzt werden, sodass die verbleibende Differenz zum von DS._____ ermittelten Verkehrswert ohne weiteres erklärbar ist. Auch die Bewertung von DK._____AG liegt, entgegen den Ausführungen der Vorinstanz nicht rund eine halbe Million (pag. WSG 29 195), sondern mit rund CHF 50'000.00 nur vergleichsweise leicht unter dem von DS._____ ermittelten Wert (vgl. pag. 1 1 451 ff.), was diesen zusätzlich plausibilisiert. Demgegenüber krankt die Bewertung der DL._____GmbH an den bereits mehrfach erwähnten Schwächen, insbesondere ist der Stichtag erst per Dezember 2012, wurde der Berechnung ein viel zu hoher Mietwert zugrunde gelegt und steht auch in diesem Fall der pauschale Hinweis auf ein angebliches Zweitgutachten über CHF 3 Mio. quer in der Landschaft (vgl. pag. 3 81 149 ff.).

4.9.3. **Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?**

Zu beurteilen ist, ob die im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» aufgeführten Zahlen realistisch waren oder nicht. Als jährliche Nettomietzinseinnahmen sind dort

CHF 154'680.00 und als «abgesprochene Mietzinsgarantie» sogar CHF 169'740.00 (was den Bruttomietzinseinnahmen entspricht) erwähnt (pag. 1 1 470).

Die Berechnungen von DS._____ zeigen, dass diese Zahlen absolut utopisch waren. Er setzte für jede Wohnung einzeln sowie für die Garagen und Aussenparkplätze den seines Erachtens nachhaltig erzielbaren Mietwert fest; für die Liegenschaft insgesamt ging er von rund CHF 108'000.00 aus (pag. 3 98 013). Ihm lag dazu auch der effektive Mietzinsertrag vor, der gemäss Jahresrechnung 2009 vom 01.03.2009 bis zum 31.12.2009 CHF 88'663.00 (pag. 3 98 013) und damit hochgerechnet aufs ganze Jahr rund CHF 106'000.00 betrug. Dies stimmt auch mit der Angabe der F._____ in ihrem Schreiben vom 27.08.2010 überein, wonach sie in den 15 Monaten vom 01.03.2009 bis 31.05.2010 brutto (d.h. inkl. Nebenkosten) CHF 142'175.00 einnahm (pag. 182 Revisionsordner 2010 der CA._____ AG), was aufs Jahr gerechnet brutto rund CHF 114'000.00 ergibt. Dadurch ist auch der von der Verteidigung im Rahmen der Ergänzungsfragen an den Gutachter behauptete, aus den Akten aber nirgendwo ersichtliche Nettoerfolg von rund CHF 150'000.00, der sich angeblich aus dem Geschäftsbericht der F._____ 2009 ergeben soll (vgl. pag. 3 98 117), widerlegt. Bei diesen Differenzen zu den dem Anlageausschuss als realisierbar vorgegebenen Zahlen von CHF 50'000.00 bis CHF 60'000.00 steht ausser Zweifel, dass diese nicht realistisch waren. Selbst wenn man davon ausginge, dass in der Folge Mieterträge von rund CHF 118'000.00 würden erreicht werden können – was DS._____ erwähnte, aber im massgebenden Zeitpunkt nicht für realistisch hielt (vgl. pag. 3 98 017) und wovon in etwa auch DT._____ ausging (vgl. pag. 3 65 109) –, ist die Abweichung von den «Mietzinsvorschlägen» immer noch signifikant und können die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» nicht als realistisch bezeichnet werden. Dieser Schluss wird durch die von Fürsprecher B._____ oberinstanzlich zu den Akten gereichten Comparis-Ausdruck eher gestützt denn in Zweifel gezogen, illustrieren diese Zahlen doch, dass die Wohnungen verglichen mit den «Mietzinsvorschlägen» selbst im Jahr 2015 und danach noch zu markant (um rund 5% bis 17%) tieferen Mietpreisen inseriert wurden (vgl. pag. 33 214 und 33 219 f.).

4.9.4. Bericht von BW._____

Der Bericht von BW._____ datiert vom 18.12.2008 und ist daher vorliegend nur am Rande von Bedeutung. Es kann auf die kurzen Erwägungen der Vorinstanz dazu verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 196):

[...] Die Worte des Gutachters DT._____ sind klar: „Der Bericht ist nicht wahrheitsgetreu abgefasst.“ Einzelne der von BW._____ als ausgeführt beschriebenen Arbeiten seien gar nicht ausgeführt worden und die teilweise unfachmännisch gemachten Arbeiten nicht gerügt worden [vgl. pag. 3 65 122 ff.]. Damit konfrontiert, sagte BW._____ lediglich aus, er müsste den Baubeschrieb sehen und Rücksprache mit C._____ nehmen, er gehe davon aus, dass das, was er schreibe, auch ausgeführt worden sei (pag. 15 08 208). Aufgrund des nachvollziehbaren und schlüssigen Gutachtens erachtet es das Gericht als erstellt, dass es sich beim Bericht von BW._____ um einen blossen Gefälligkeitsbericht handelt. Die von DT._____ gerügten Mängel sind so gravierend, dass sie nicht einfach übersehen worden sein können oder sich mit einem wenig detaillierten Baubeschrieb erklären lassen.

4.9.5. Fazit

Damit ist auch für dieses Geschäft Bilanz zu ziehen: Dem bezahlten Kaufpreis von CHF 2'700'000.00 steht vor allem der Verkehrswert der Liegenschaft per Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 1'852'000.00 gegenüber. Aus der Buchhaltung der AT._____AG (pag. 1102 356 [pag. 5 2 482]) und dem Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 (pag. 182 Revisionsordner 2010 der CA._____AG) geht hervor, dass zusätzlich rund CHF 181'670.00 als Zins geleistet wurden. Aus dem soeben erwähnten Schreiben der F._____ ist weiter zu schliessen, dass rund CHF 70'000.00 (nicht CHF 35'000.00, wie die Vorinstanz irrtümlich, offenbar aufgrund der Zahlen zur Liegenschaft Pieterlen auf derselben Seite annahm) aus der Mietzinsgarantie bezahlt wurden. Unter dem Strich und bei hälftiger Berücksichtigung der Zinszahlung führt dies zu einer Differenz von rund **CHF 687'000.00**. Bei dieser massiven Differenz von gut einem Viertel des Kaufpreises muss dieser von Anfang an deutlich übersetzt gewesen sein und es leuchtet ein, dass die F._____ bei Kenntnis der wahren Umstände das Geschäft nie und nimmer abgeschlossen hätte.

4.10. V._____strasse __, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.9 der Anklageschrift)

4.10.1. Der Ablauf des Geschäfts

Die Liegenschaft V._____strasse __ in Grenchen wurde mit Kaufvertrag vom 08.06.2007 (pag. 1 1 490 ff.) zum Preis von CHF 3'230'000.00 von der AT._____AG an die F._____ verkauft. Das chronologisch sechste Geschäft wurde damit nur gerade zehn Tage nach Unterzeichnung des Kaufvertrags für die Liegenschaft Thörishaus (nicht Biberist, wie die Vorinstanz fälschlicherweise ausgeführt hat) abgeschlossen. Ähnlich wie bei der Liegenschaft R._____gasse __ in Thun handelt es sich um ein «Doppel-Mehrfamilienhaus» mit zwei separaten Hauseingängen (vgl. die Fotos auf pag. 1 1 518 f.). Der Vertragsinhalt und die weiteren Umstände (Mietzinsvorschläge, keine schriftliche Offerte usw.) entsprechen dem üblichen Vorgehen. Bei Einreichen der Strafanzeige war das Geschäft vollumfänglich vollzogen (vgl. die Tabelle der F._____, pag. 3 40 147).

Aus den bei der Amtsschreiberei in Grenchen edierten Akten ergibt sich, dass die AT._____AG die Liegenschaft direkt (erst wenige Stunden) vor dem Weiterkauf selber für CHF 1'750'000.00 erworben hatte (pag. 3 23 041 ff.; entspricht im Wesentlichen auch dem im baufachlichen Gutachten ermittelten Wert vor Sanierung). Damit muss auch bei diesem Geschäft konstatiert werden, dass die erste Kaufpreistranche von CHF 2'300'000.00 deutlich über dem Verkehrswert der unsanierten Liegenschaft lag und A._____ die entsprechende Weisung erneut verletzte, worin die Kammer wiederum einen Hinweis auf seine Schädigungsabsicht erblickt.

4.10.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Der von der Staatsanwaltschaft damit beauftragte DS._____ erstattete sein Verkehrswertgutachten am 07.07.2014 (pag. 3 98 029 ff.). Wie bereits zum ebenfalls von DS._____ stammenden Gutachten zur Liegenschaft Biberist festgehalten, ist die Auswahl des zweifellos befähigten Experten transparent verlaufen. Entsprechend legte er auch in diesem Gutachten differenziert, methodisch korrekt und Schritt für Schritt dar, wie er auf seine Schlussfolgerung kam. Aufgrund seiner Berechnungen, der dabei gemachten

Überlegungen und unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und konjunkturellen Lage erachtete er per Stichtag vom 01.10.2009 einen Verkehrswert von CHF 2'743'000.00 als angemessen (pag. 3 98 032). Auch die Ergänzungsfragen der Parteien beantwortete er souverän und legte in diesem Rahmen auch schlüssig dar, weshalb sich daraus keine Auswirkungen auf die Bestimmung des Verkehrswerts per Stichtag ergeben (vgl. pag. 3 98 119 ff.). Die Kammer stellt auf das schlüssige und überzeugende Gutachten ab und erachtet daher den Verkehrswert per Oktober 2009 von CHF 2'743'000.00 als erstellt.

Dieser Schluss wird zudem dadurch gestützt, dass DK._____AG einen Verkehrswert ermittelte, der sogar noch rund CHF 400'000.00 darunter liegt (vgl. pag. 1 1 485 ff.). Auch für diese Liegenschaft liegt ein baufachliches Gutachten vor, das im Rahmen eines vor dem Richteramt Solothurn-Lebern geführten Zivilverfahrens eingeholt worden ist (pag. 3 67 001 ff.). Anders als DS._____ hatte der dort als Gutachter eingesetzte DT._____ nicht den – vorliegend relevanten – Verkehrswert der Liegenschaft bei Übergang von Nutzen und Gefahr an die F._____ zu beurteilen, sondern namentlich den Verkehrswert der Liegenschaft vor Sanierung (gemäss Gutachter CHF 1'775'000.00) und die Kosten der ausgeführten Sanierungsarbeiten (gemäss Gutachter zwischen CHF 1'560'000.00 und CHF 1'700'000.00) zu schätzen. Schon deshalb sind die Zahlen nur bedingt mit denjenigen von Gutachter DS._____ vergleichbar, zumal auch hier darauf hinzuweisen ist, dass Kosten nicht mit Werten gleichgesetzt werden dürfen, Sanierungskosten also nur ein Anhaltspunkt sind, um den Wert der sanierten Liegenschaft zu beurteilen. Weiter hat auch Gutachter DS._____ selber überzeugend dargelegt, weshalb die im Gutachten DT._____ genannten Zahlen keine Auswirkungen auf den von ihm errechneten Verkehrswert haben. Er habe nämlich festgestellt, dass ein Teil der Küchenerneuerungen und des Ausbaus erst nach dem Stichtag des Bewertungszeitpunktes erfolgte (pag. 3 98 121). Zusammengefasst ergeben sich auch aus den in diesem Fall etwas abweichenden Zahlen im baufachlichen Gutachten keine Zweifel an den Schlussfolgerungen im Verkehrswertgutachten. Aus den bereits mehrfach erwähnten Gründen (falscher Stichtag, keine Besichtigung, kein Grundbuchauszug, Abstellen auf Angaben der AT._____AG, zu hohe Mietwerte) drängt sich auch aus der Bewertung der DL._____GmbH, die diesmal sogar auf einen Verkehrswert über dem Kaufpreis kam (pag. 3 81 099 ff.), offensichtlich nichts anderes auf.

4.10.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind für alle 18 Wohnungen und Autoabstellplätze Mietzinsen aufgeführt. Die Nettomietzinseinnahmen sollen total CHF 196'920.00 betragen, als abgesprochene Mietzinsgarantie ist sogar CHF 216'144.00 aufgeführt. Zudem ist erwähnt, dass die Mietzinseinnahmen zurzeit ca. CHF 155'000.00 betragen (pag. 1 1 506).

Es erstaunt schon, dass man offenbar in der Lage war, den künftigen Mietertrag frankengenau zu bestimmen, während in Bezug auf die damals effektiv erzielten Einnahmen nur mit einer ungefähren Zahl operiert wurde. Richtig ist in diesem Zusammenhang auch die vorinstanzliche Feststellung, dass eine Mietzinssteigerung von CHF 40'000.00 bis CHF 60'000.00 in einer vor allem aufgrund der Abhängigkeit zur Uhrenindustrie nicht sehr strukturstarken Gegend wie Grenchen selbst bei qualitativ hochstehenden Sanierungen

wenig realistisch erscheint. Das bestätigte sich auch vollumfänglich im Gutachten von DS._____. Darin erachtete er auf Basis der effektiven Mietzinse (gemäss Mieterspiegel) von CHF 144'540.00 im erneuerten Zustand CHF 175'656.00 als nachhaltig erzielbar (pag. 3 98 041 f., vgl. pag. 3 98 031). Schon der Vergleich mit den Zahlen aus dem schlüssigen Gutachten zeigt klar, dass die vorgeschlagenen Nettomietzinseinnahmen und erst recht die Mietzinsgarantie keinesfalls realistisch waren. Bezeichnenderweise ging selbst die DL._____ GmbH von einem jährlichen Mietwert für komplett sanierte Wohnungen aus, der sich rund CHF 31'000.00 (Mietzinsgarantie) respektive gut CHF 12'000.00 (Nettomietzinseinnahmen) unter den «Mietzinsvorschlägen» bewegt.

Dieses Missverhältnis widerspiegelt sich auch in den Unterlagen der Liegenschaftsverwalterin DN._____ AG. Gemäss der Liegenschaftsabrechnung 2012 brachte die Vermietung in jenem Jahr, ohne Abzug der Leerstände, gerade einmal CHF 162'619.00 ein (pag. 3 40 597). Und aus dem Mieterspiegel geht hervor, dass die Mietzinse, wenngleich teilweise erheblich voneinander abweichend, nicht nur von 2009 bis 2012 (pag. 3 40 636 ff.) sondern auch noch Anfang 2013 in keiner Wohnung die prognostizierte Höhe erreichten (pag. 3 40 644 f.). Die von Fürsprecher B._____ in seiner eingereichten Tabelle mit Hinweis auf den Mieterspiegel (pag. 3 40 636) genannten Zahlen, wonach die Einnahmen in einem Fall die «Mietzinsvorschläge» erreicht und in zwei Fällen sogar übertroffen haben sollen (pag. 33 214 mit Hinweis auf pag. 3 40 636), sind nicht nachvollziehbar bzw. finden sich in den Akten nicht (allenfalls wurden fälschlicherweise die in der «Kolonne 2» aufgeführten Nebenkosten dazugezählt; der höhere Nettomietzins von CHF 1'300.00 bezieht sich im Übrigen nicht auf eine 3-Zimmer-Wohnung, sondern auf die 5-Zimmer-Wohnung V._____ strasse 20, EG links, die aus einer Zusammenlegung der 3- und 2-Zimmer-Wohnungen entstand [vgl. dazu die einleitenden Ausführungen von Gutachter DS._____, pag. 3 98 031]).

4.10.4. Bericht von BW._____

Der Bericht von BW._____ wurde am 15.10.2009 (pag. 1 1 510 ff.) und damit nach Abschluss der anklagegegenständlichen Geschäfte erstellt, weshalb kein kausaler Zusammenhang besteht. Gemeinsam mit den Befunden im Gutachten von DT._____ (vgl. insb. pag. 3 67 026 ff.) geht aber daraus hervor, dass die Beschuldigten bei der Erstellung des rudimentären Baubeschriebs alles andere als gründlich vorgegangen sind und von Anfang an keine Neuwert-Sanierung geplant war. Es kann vollumfänglich auf die treffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 203):

[...] DT._____ legte in seinem baufachlichen Gutachten ausführlich dar, warum er den Bericht von BW._____ als nicht wahrheitsgetreu abgefasst bezeichnete und dokumentierte seine Befunde auch mit entsprechenden Bildern. Er nannte bei einem Vergleich zwischen Baubeschrieb und effektiv durchgeführten Arbeiten jedoch auch Dinge, die gemacht wurden, welche im Baubeschrieb nicht angegeben waren. Bereits BW._____ hatte in seinem Bericht darauf hingewiesen, dass die Küchen erneuert worden seien, obwohl dies im Baubeschrieb nicht gefordert worden war. Daraus sind folgende Schlüsse zu ziehen: Einerseits handelt es sich beim Bericht von BW._____ ganz offensichtlich um einen „Gefälligkeitsbericht“, denn Gutachter DT._____ monierte Dinge, die man nicht einfach übersehen kann, auch wenn BW._____ in der Einvernahme durch den Staatsanwalt geltend zu machen versuchte, er habe z.B. die Fehler bei der Fassadensanierung und die abblätternde Farbe einfach nicht gesehen (vgl. pag. 15 08 0206). Andererseits zeigen sowohl der

Bericht von BW._____ als auch der Bericht von DT._____ deutlich, dass die Beschuldigten bei der Erstellung des Baubeschriebs nicht seriös bzw. gründlich vorgegangen sein können. Eine einfache vorgängige Besichtigung der Liegenschaft hätte z.B. gezeigt, dass alle Küchen saniert werden mussten, was zwingend im Baubeschrieb hätte aufgenommen werden müssen. An der Hauptverhandlung versuchte A._____ sich damit herauszureden, dass er das halt nicht gesehen habe, C._____ hingegen, dass er gedacht habe, die Küchen seien noch knapp ausreichend, dann habe sein Bauleiter während der Sanierung gesagt, dem sei nicht so. Gerade das spricht eindeutig dafür, dass ursprünglich nicht eine Neuwert-Sanierung beabsichtigt war und die Küchen wohl auf Druck der Mieter hatten erneuert werden müssen. Beide Aussagen sprechen nicht dafür, dass die Beschuldigten bei der Erstellung bzw. Unterzeichnung der Baubeschriebe seriös bzw. gründlich vorgegangen.

Zu erwähnen ist namentlich mit Blick auf die von den Beschuldigten geltend gemachten angeblichen Mehrarbeiten, dass DT._____ im Gutachten klar festgehalten hat, dass die Sanierung nicht wie sie seinerzeit von den Parteien im Kaufvertrag bzw. Baubeschrieb festgelegt, durchgeführt worden sei (nicht vollständig und nicht vollumfänglich nach SIA-Richtlinien). Dafür sei noch mit Kosten von ca. CHF 80'000.00 zu rechnen (vgl. pag. 3 67 014 ff. und 3 67 030 ff.).

4.10.5. Fazit

Die F._____ bezahlte damit für eine Liegenschaft, die per Stichtag einen Verkehrswert von CHF 2'743'000.00 hatte, brutto CHF 3'230'000.00. Zusätzlich zur Liegenschaft erhielt sie, wie aus der Buchhaltung der AT._____ AG hervorgeht, noch eine Zinszahlung von CHF 263'861.00 und eine Zahlung aus der Mietzinsgarantie von CHF 43'879.00 (pag. 1102 368 f. [pag. 5 2 535 f.]; stimmt auch mit den Angaben im Schreiben der F._____ vom 27.08.2010 überein [pag. 183 Revisionsordner 2010 der CA._____ AG]). Bei hälftiger Berücksichtigung der vorgenannten Zinszahlung resultiert so eine Differenz von rund **CHF 311'000.00**. In diesem Umfang hat die F._____ zu viel bezahlt bzw. mit dieser Liegenschaft unter Berücksichtigung aller Umstände keinen ihrer Leistung entsprechenden Gegenwert erhalten.

4.11. W._____strasse __, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.10 der Anklageschrift)

4.11.1. Der Ablauf des Geschäfts

Ein gutes Jahr nach der Liegenschaft an der V._____strasse __ verkaufte die AT._____ AG der F._____ am 17.07.2008 mit dem Mehrfamilienhaus an der W._____strasse __ ein weiteres in Grenchen gelegenes Objekt (pag. 1 1 526 ff.). Der Kaufpreis betrug CHF 1'800'000.00 und im Vertrag wurde wie üblich die Verzinsung der ersten Kaufpreistranche zu 5% sowie eine Mietzinsgarantie vereinbart. Auch in diesem Fall hatte die AT._____ AG die Immobilie selber erst am Tag des Weiterkaufs erworben gehabt, zum Preis von CHF 730'000.00 (pag. 3 23 053 ff.). Eine schriftliche Offerte liegt nicht vor, dafür der wie üblich rudimentär gehaltene Baubeschrieb (datierend vom 14.04.2008, pag. 1 1 545) sowie das Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» in zwei betragsmässig leicht unterschiedlichen Versionen (pag. 1 1 543 f.).

Anders als bei den bisher behandelten Geschäften leistete die F._____ vor Einreichung der Strafanzeige nur die erste Kaufpreistranche von CHF 1'050'000.00, wurde dafür Eigentümerin des Grundstücks (Grundbuchauszug auf pag. 3 98 108) und erhielt den Zins

von CHF 155'165.00. Gemäss den Angaben auf der Liste der F._____ wurde aber über die Mietzinsgarantie (die ja gemäss Kaufvertrag auch erst am 31.07.2012 hätte abgerechnet werden müssen, pag. 1 1 531) nicht abgerechnet und hat die AT._____AG die Liegenschaft bei Übergang von Nutzen und Gefahr am 01.07.2011 auch nicht übergeben (pag. 3 40 147). Aufgrund der von der F._____ eingereichten Liegenschaftsunterlagen der DN._____AG (pag. 3 40 568 ff.) ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft von ihr dann doch noch übernommen wurde.

Dass es am 15.09.2010, also noch vor dem vertraglich vereinbarten Übergang von Nutzen und Gefahr und damit auch dem Zeitpunkt, in dem die Sanierungsarbeiten abgeschlossen sein mussten, zur Strafanzeige durch die F._____ kam, hatte offenbar auch zur Folge, dass BW._____ keine Schlusskontrolle mehr vornahm. Jedenfalls existiert zu diesem Grundstück kein Bericht von ihm.

4.11.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Auch für die Ermittlung des Verkehrswerts der dritten im Kanton Solothurn gelegen Liegenschaft beauftragte die Staatsanwaltschaft DS._____ als Sachverständigen. Sein Verkehrswertgutachten datiert vom 28.04.2015 (eine frühere, am 07.07.2014 abgegebene Schätzung basierte noch auf einem falschen Stichtag im Gutachtensauftrag [vgl. pag. 3 98 90 ff., 3 98 123 und 3 91 005]). Aus den bereits unter Ziff. 4.9.2 und 4.10.2 oben dargelegten Gründen stellt die Kammer auch in diesem Fall auf die in Begründung und Resultat schlüssige und nachvollziehbare Expertise ab. Insbesondere beantwortete der Gutachter die von den Parteien gestellten Ergänzungsfragen souverän und zeigte auf, weshalb sich daraus nichts an der Bewertung ändert (vgl. pag. 3 98 123 ff.). Die Kammer geht mithin von einem Verkehrswert per Juli 2011 in der gutachterlich bestimmten Höhe von CHF 1'364'000.00 aus.

Der Vergleich mit den anderen, teilweise abweichenden Werten bzw. Zahlen in den Akten stellt die Aussagekraft des Gutachtens nicht infrage, wie die Vorinstanz richtig und überzeugend festgehalten hat. Wie schon in Ziff. 4.10.2 oben ausgeführt, ist der Vergleich mit den auch zu dieser Liegenschaft (im Zivilverfahren vor dem Richteramt Solothurn-Lebern) erstellten baufachlichen Gutachten von DT._____ vom 20.06.2012 (pag. 3 66 001 ff.) aufgrund der unterschiedlichen Fragestellung (Verkehrswert vor Sanierung und Kosten der Sanierung statt Verkehrswert nach Sanierung) nur wenig aussagekräftig. Dementsprechend hielt Gutachter DS._____ auf entsprechende Ergänzungsfragen auch ausdrücklich an seiner Bewertung fest (vgl. pag. 3 98 123). Der von der DK._____AG rund CHF 700'000.00 unter dem von Gutachter DS._____ ermittelten Verkehrswert ist vor allem darauf zurückzuführen, dass sie von wesentlich tieferen Mieteinnahmen ausging, als der Gutachter in seiner detaillierten Berechnungen zum Mietwert (vgl. pag. 3 98 079). Demgegenüber ging die DL._____GmbH (pag. 3 81 082, angeblicher Verkehrswert von CHF 1'796'000.00), nebst den bereits wiederholt erwähnten Mängeln in ihrer Bewertungen, von zu hohen Mieteinnahmen und zudem einem zu tiefen Kapitalisierungssatz aus.

4.11.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Wie bereits erwähnt, bestehen bei diesen Geschäft zwei leicht unterschiedliche Fassungen der «Mietzinsvorschläge nach Sanierung», beide auf den 14.04.2008 datiert, wobei diejenige mit den leicht höheren aufgelisteten Mieteinnahmen die Unterschriften von CF._____ und I._____ trägt (pag. 1 1 543 f.). Darin zeigt sich einmal mehr, dass die Beschuldigten an diesen für den Entscheid im Anlageausschuss grundlegenden Zahlen «schraubten». In der unterschriebenen Version sind die totalen Nettomietzinseinnahmen des Objekts mit CHF 108'000.00 (in der anderen Version mit CHF 106'200.00) angegeben, als «abgesprochene Mietzinsgarantie» ist ein Betrag von CHF 118'800.00 aufgeführt, wie er dann auch in den Kaufvertrag aufgenommen wurde. Es fällt wiederum auf, dass die derzeit erzielbaren Mieteinnahmen, angeblich ca. CHF 65'000.00, nur ungefähr angegeben sind. Und auch hier gilt, dass, wie schon bei der Liegenschaft an der V._____strasse __ ausgeführt, eine solch markante Mietzinssteigerung, zumal in dieser Gegend, selbst bei einer Luxussanierung wenig wahrscheinlich scheint. Es geht um ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen, was einer Mietzinserhöhung von fast CHF 600.00 pro Monat und Wohnung entspräche. Dieser Eindruck bestätigt sich auch in den Mieteinnahmen, die DS._____ im Rahmen der vorgenommenen Ertragswertberechnung als nachhaltig erzielbar betrachtete. Demnach beliefen sich die Mietzinse gemäss Mieterspiegel effektiv pro Jahr auf rund CHF 76'000.00, nachhaltig erzielbar wären seiner Ansicht nach aber rund CHF 85'000.00 (pag. 3 98 079). Auch das Gutachten von DT._____, worin er die Mieteinnahmen vor der Sanierung sogar auf unter CHF 50'000.00 schätzte (pag. 3 66 009), lässt klar erkennen, dass die vorgegebenen Nettomieteinnahmen nach der Sanierung von deutlich über CHF 100'000.00 nichts mit der Realität zu tun hatten. Bezeichnend ist sodann, dass selbst die DL._____ GmbH von einem Mietwert von unter CHF 100'000.00 ausging (vgl. pag. 3 81 084). Schliesslich geht aus den Unterlagen der DN._____ AG hervor, dass 2012 für keine der Wohnungen auch nur annähernd der vorgeschlagene Mietzins erzielt werden konnte und die Mietzinse auch 2013 noch etwa CHF 400.00 (in einem Fall etwas weniger) pro Wohnung und Monat darunter lagen (pag. 3 40 583 und 3 40 588 ff.).

Insgesamt steht für die Kammer auch bei dieser Liegenschaft ausser Zweifel, dass die «Mietzinsvorschläge» von vornherein illusorisch und nur dafür da waren, den übersetzten Kaufpreis unter Renditegesichtspunkten zu rechtfertigen.

4.11.4. Fazit

Die F._____ wurde Eigentümerin einer Liegenschaft mit einem Verkehrswert von CHF 1'364'000.00 und erhielt dazu auch noch den Zins auf der ersten Kaufpreistranche von CHF 155'167.00. Als Gegenleistung hatte sie beim Einreichen der Strafanzeige nur CHF 1'050'000.00 bezahlt, was für sie faktisch sogar zu einem Gewinn führte. Diese Betrachtungsweise greift indessen zu kurz, da die F._____ der AT._____ AG aus dem Geschäft grundsätzlich noch die restanzlichen CHF 750'000.00 schuldete und ihr im Gegenzug die Differenz zwischen den garantierten CHF 118'800.00 und den effektiven Mietzinseinnahmen vom 01.07.2011 bis zum 01.07.2012 zustand. Die Höhe der letztgenannten Zahlung ergibt sich aus den Akten nicht, weil darüber nicht abgerechnet wurde. In der Buchhaltung der AT._____ AG ist eine Verrechnung praktisch im Umfang des Nenn-

werts der Garantie aufgeführt (CHF 118'000.00, vgl. pag. 1108 319 [pag. 5 2 578], ferner die Tabelle des Revisors pag. 5 2 544), was aber angesichts dessen, dass durchaus Mietzinseinnahmen generiert werden konnten (vgl. den Mieterspiegel der DN. _____ AG, pag. 3 40 588 f.), nicht korrekt sein kann. Unter Berücksichtigung dieser Einnahmen und der gebotenen Zurückhaltung schätzt die Kammer, dass die Mietzinsgarantie noch zu Zahlungen in der Grössenordnung von CHF 80'000.00 geführt hätte. Wäre also das Geschäft, was die Beschuldigten zweifellos wollten, vollumfänglich abgewickelt worden, hätte sich offensichtlich eine klare Differenz zwischen den Vertragsleistungen zum Nachteil der F. _____ ergeben, nämlich in der Grössenordnung von **CHF 278'000.00** (CHF 1'800'000.00 abzüglich CHF 1'364'000.00, CHF 77'584.00 [hälftige Verzinsung] und CHF 80'000.00). Aus diesen Berechnungen muss geschlossen werden, dass das Geschäft von allem Anfang an nicht zum Vorteil der F. _____ war, diese sich aber aufgrund der (unrealistischen) «Mietzinsvorschläge» zum Abschluss bewegen liess.

4.12. **X. _____ strasse __, Heimberg (Ziff. I.A./B.1.11 der Anklageschrift)**

4.12.1. **Der Ablauf des Geschäfts**

Es kann auf die Ausführungen der Vorinstanz zu den Geschäften an der X. _____ strasse in Heimberg im Allgemeinen und dem Kauf der Mehrfamilienhäuser an der X. _____ strasse __ am 19.03.2008 für den Kaufpreis von CHF 3'800'000.00 im Besonderen verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 212):

An der X. _____ strasse in Heimberg stehen insgesamt vier Mehrfamilienhäuser, wobei jedes dieser Häuser sechs Mietwohnungen aufweist. Die AT. _____ AG verkaufte der F. _____ nach und nach alle vier Wohnblöcke. Da offenbar die beiden Mehrfamilienhäuser X. _____ strasse __ und __ auf einer Parzelle lagen (vgl. den Grundbuchauszug auf pag. 3 95 013) wurden sie in einem Kaufvertrag zusammengefasst und gemeinsam verkauft. Die Liegenschaft an der X. _____ strasse __ wurde dann rund zwei Monate später verkauft, diejenige an der X. _____ strasse __ gar erst sieben Monate später. Der Staatsanwalt nahm das Geschäft betreffend der Liegenschaften X. _____ strasse __ in Ziff. I.A./B.1.11. der Anklageschrift auf, die beiden Geschäfte für die Liegenschaften X. _____ strasse __ und __ fasste er in der Ziff. I.A./B.1.12. der Anklageschrift zusammen. DA. _____ beurteilte in seinem Gutachten alle vier Liegenschaften zusammen und auch in der Buchhaltung der AT. _____ AG und damit im Bericht des Revisors wurden die vier Liegenschaften gemeinsam behandelt. Gutachter DQ. _____ dagegen erstattete zwei Gutachten, eines für die X. _____ strasse __ und eines für die X. _____ strasse __. Alle vier Liegenschaften wurden zudem für je CHF 1,9 Mio. verkauft, sind offenbar praktisch identisch und haben damit auch praktisch identische Werte.

Der in dieser Ziffer zu behandelnde Kaufvertrag für die X. _____ strasse __ entspricht grundsätzlich dem Standardvertrag. Auffallend ist die Flüchtigkeit beim Erstellen des Vertrags: Dass man sich bei den drei Teilzahlungen um CHF 50'000.00 verrechnet hatte und dies mittels Nachtrag korrigieren musste, spricht weder für den verurkundenden Notar noch für die beiden Beschuldigten. Auch dieses Geschäft wurde nicht vollumfänglich vollzogen: Die F. _____ leistete die Schlusszahlung, welche erst 2012 fällig geworden wäre, nach Einreichen der Strafanzeige nicht mehr. Aus pag. 3 40 147 ergibt sich, dass die AT. _____ AG im Gegenzug die Zinszahlungen nicht leistete und natürlich auch keine Leistungen aus Mietzinsgarantie erbringen musste.

Hinzu kommt, dass die von der Vorinstanz erwähnte, völlig unerklärliche Flüchtigkeit bei der Zusammensetzung des Kaufpreises mit dem Nachtrag vom 11.04.2008 (pag. 1 1 567 ff.) alles andere als sauber beseitigt wurde. Bei der dort von CHF 500'000.00 auf

CHF 550'000.00 korrigierten Zahlung handelt es sich entgegen der Formulierung im Nachtrag nicht um die Kaufpreisschlusszahlung (die gemäss Vertrag CHF 350'000.00 beträgt), sondern um die zweite Teilzahlung.

4.12.2. **Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?**

Das von der Staatsanwaltschaft in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten datiert vom 19.11.2014 (pag. 3 95 002 ff.). In Bezug auf den Gutachter DQ._____, der bereits die Gutachten für die Liegenschaften in M._____ erstattet hat, kann grundsätzlich auf das dort Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 4.5.2 und 4.6.2 oben). Er bestimmte den Verkehrswert der Immobilie vor allem unter ertragswertbezogenen Aspekten, wobei er bei optimaler Renovierung von einem Ertragswert von CHF 3'460'000.00 ausging (pag. 3 95 007 f.). Die anlässlich eines Augenscheins festgestellten absolut ungenügenden Renovations- und Sanierungsarbeiten (die Rede ist von «Blendwerk»), insbesondere die fachmännisch absolut ungenügenden Balkonvergrösserungen (deren Behebung allein ca. CHF 100'000.00 kostete), berücksichtigte er beim technischen Alter, was zu Abzügen von CHF 430'000.00 führte (vgl. pag. 3 95 006 und 3 95 009). Es kann auf das sorgfältig erstellte, schlüssige und nachvollziehbare Gutachten des fachlich zweifellos fähigen und transparent ausgewählten Sachverständigen abgestellt werden. Damit ist per Januar 2010 von einem Verkehrswert der zwei Mehrfamilienhäuser von CHF 3'030'000.00 auszugehen.

Die wesentlichen Ergebnisse von Gutachter DQ._____ werden auch durch das bau fachliche Gutachten von DA._____ vom 29.05.2012 (pag. 3 61 201 ff.) gestützt. Per 2012 ging letzterer für alle vier Liegenschaften an der X._____strasse von einem Verkehrswert von rund CHF 5'900'000.00 aus, was für die X._____strasse _____ rund CHF 2'950'000.00 ergibt. Auch er ermittelte den Verkehrswert vor allem ertragsbezogen, wobei der tiefe Wert nicht Folge eines tiefen Ertragswerts, sondern vielmehr der davon in Abzug gebrachten hohen Altersentwertung war, die ihrerseits aufgrund der auch von ihm als absolut ungenügend eingeschätzten Sanierungsarbeiten erfolgte (vgl. pag. 3 61 215).

4.12.3. **Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?**

Im Dokument «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind für diese beiden Mehrfamilienhäuser gemeinsam Nettomietzinseinnahmen (nach Sanierung) von CHF 203'220.00 sowie eine «abgesprochene Mietzinsgarantie» von CHF 224'100.00 aufgeführt (pag. 1 1 570). Weiter sind als derzeitige Mietzinseinnahmen netto ca. CHF 153'000.00 und brutto ca. CHF 173'000.00 angegeben.

DQ._____ berechnete in seinem Gutachten wie üblich auch den Mietwert, der «dem maximalen Jahresmietzins für Bauten und bauliche Anlagen, der aufgrund des Bewertungszweckes und der rechtlichen Verhältnisse als erzielbar angenommen werden kann und zwar nach einer optimalen Renovierung» entspricht (vgl. pag. 3 95 007). Sein Befund, dass die Renovations- und Sanierungsarbeiten teilweise nicht ausgeführt worden waren bzw. die Wohnungen und das Gebäude nicht annähernd in einen Neuwert gesetzt wurden, berücksichtigte er nicht beim Mietwert, sondern brachte dies beim technischen Alter in Abzug (vgl. pag. 3 95 006). Der von Gutachter DQ._____ schlüssig hergeleitete Mietwert beläuft sich auf CHF 209'160.00. Dass dieser Wert bei optimaler Ausführung einer Sanierung, wie sie die AT._____AG der F._____ im Kaufvertrag (worin auf den

Baubeschrieb vom 22.02.2008 verwiesen wird) grundsätzlich zusicherte, durchaus realistisch war, zeigt auch der von DA._____ im baufachlichen Gutachten auf gut CHF 210'000.00 veranschlagte Mietwert (die Hälfte des Mietwerts für alle vier Mehrfamilienhäuser an der X._____strasse, pag. 3 61 214). Damit waren die in den «Mietzinsvorschlägen» genannten Zahlen, insbesondere die ganz wesentlichen totalen Mietzinseinkünfte nach (optimaler) Sanierung, nicht von vornherein unrealistisch.

4.12.4. Bericht von BW._____

Nach bekanntem Muster erstellte BW._____ auch in Bezug auf dieses Geschäft einen schriftlichen Bericht (pag. 1 1 574 ff.). Entgegen den Erwägungen der Vorinstanz liegt für die Liegenschaften an der X._____strasse __ ein Baubeschrieb vor, der bei Abschluss des Kaufvertrags am 19.03.2008 auch durch beide Beschuldigte unterschrieben wurde, bei dem aber – erneut eine nur schwer verständliche Flüchtigkeit – fälschlicherweise die Mehrfamilienhäuser an der X._____strasse __ als Objekt aufgeführt sind (vgl. pag. 1 1 571 f.). Im Übrigen kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vgl. pag. WSG 29 214):

[...] Dass der Bericht, in dem er eine absolut fachmännische Sanierung attestierte und festhielt, die Liegenschaft präsentiere sich optisch wie in ihrer Substanz in einwandfreiem Zustand, inhaltlich klar unwahr ist, geht aus den beiden Gutachten von DA._____ und DQ._____ in aller Deutlichkeit hervor. Vom Staatsanwalt damit konfrontiert, sagte BW._____ nur aus, er müsste die Mängel ansehen, um etwas dazu sagen zu können, warum er dennoch einen einwandfreien Zustand bescheinigt habe. Da der Bericht von BW._____ entweder im November oder Dezember 2009 erstellt wurde (das Dokument weist zwei verschiedene Daten auf und ist nicht unterzeichnet) und folglich nicht relevant war für die übrigen Kaufentscheide, kann es das Gericht vorliegend bei der Feststellung belassen, dass es sich um einen reinen Gefälligkeitsbericht handelte, ohne auf die Gründe dafür näher einzugehen.

4.12.5. Fazit

Die F._____ erhielt für den bezahlten Teil des Kaufpreises von CHF 3'400'000.00 mit der Liegenschaft, die per Übergang von Nutzen und Gefahr nur etwas über CHF 3 Mio. wert war, keinen angemessenen Gegenwert und hätte dies auch bei vollständiger Geschäftsabwicklung nicht erhalten. Denn auch unter Berücksichtigung des vollen Kaufpreises von CHF 3'800'000.00 und der weiteren Leistungen der AT._____AG hätte offensichtlich ein deutliches Ungleichgewicht zuungunsten der F._____ resultiert. Die Anzahlungsverzinsung betrug gemäss der Buchhaltung der AT._____AG rund CHF 258'000.00 (pag. 1108 312 [pag. 5 2 644]) und ist hälftig einzubeziehen. Unter dem Titel Mietzinsgarantie wären keine massiven Zahlungen erfolgt, da sie in diesem Fall nicht übermässig hoch angesetzt war.

Mit Blick auf die rechtliche Würdigung ist bei diesem Geschäft aber entscheidend, dass der sehr tiefe Verkehrswert der Liegenschaften per Übergang von Nutzen und Gefahr nicht auf unrealistische «Mietzinsvorschläge», sondern primär auf die unvollständig und teilweise mangelhaft durchgeführten Sanierungsarbeiten zurückzuführen ist. Dass die Liegenschaften auch bei vereinbarungsgemässer Sanierung kein angemessener Gegenwert für den Kaufpreis gewesen wären, steht für die Kammer zwar ausser Zweifel. Denn zum einen geht aus dem Gutachten DQ._____ hervor, dass der Verkehrswert auch bei nur

minimalen Abzügen aufgrund der technischen Entwertung deutlich unter CHF 3'500'000.00 zu liegen gekommen wäre (vgl. pag. 3 95 009). Zum anderen erhielt A._____ für dieses Geschäft von C._____ bzw. der AT._____AG am 17.07.2008 nachweislich eine Vermittlungsprovision von 5% des Kaufpreises, ausmachend CHF 190'000.00 (vgl. pag. 6 3 816), sodass allein schon daraus auf einen übersetzten Kaufpreis zu schliessen ist (Ziff. 3.2.4.2 [in fine] oben). Da die dem Anlageausschuss vorgelegten Mietzinse nach Sanierung aber grundsätzlich realistisch waren, können die Beschuldigten – anders als in allen anderen Fällen – nicht, wie es ihnen sinngemäss in der Anklageschrift vorgeworfen wird, durch die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» bzw. die darin enthaltenen Renditeberechnungen über den Wert der vertraglichen Gegenleistung getäuscht haben. Dass von Anfang an der Plan gewesen wäre, die Sanierungen nur teilweise und ungenügend vorzunehmen, die Beschuldigten also den Anlageausschuss vor Vertragsschluss sinngemäss darüber (über die innere Tatsache) getäuscht haben sollen, diese Arbeiten überhaupt je richtig vornehmen zu wollen – wovon die Vorinstanz ausgegangen zu sein scheint (vgl. pag. WSG 29 213) –, findet nach Auffassung der Kammer in der Anklageschrift, insbesondere in der dortigen Umschreibung der Täuschung, keine genügende Grundlage.

4.13. X._____strasse __, Heimberg (Ziff. I.A./B.1.12 der Anklageschrift)

4.13.1. Der Ablauf des Geschäfts

Anders als betreffend die Liegenschaften X._____strasse __ wurden die beiden Mehrfamilienhäuser an der X._____strasse __ und __ nicht in einem Vertrag zusammengefasst, sondern in zwei separaten Kaufverträgen vom 28.05.2008 (X._____strasse __, pag. 1 1 623 ff.) bzw. vom 16.10.2008 (X._____strasse __, pag. 1 1 597 ff.) jeweils für einen Kaufpreis von CHF 1'900'000.00 von der AT._____AG an die F._____ verkauft. Die Verträge sind nach dem üblichen Muster aufgebaut und weisen keine Besonderheiten auf. Beide Geschäfte wurden indessen nur teilweise vollzogen. Während bei der X._____strasse __ von der F._____ nur die Schlusszahlung nicht geleistet wurde, aber das Eigentum des Grundstücks auf sie überging, bezahlte sie bei der X._____strasse __ nur die erste Tranche des Kaufpreises (vgl. pag. 3 40 147). Bei der letztgenannten Liegenschaft wurde denn auch der Eigentumsübergang im Grundbuch gar nie vollzogen. Mit Verfügung vom 29.06.2012 wurde die sich nach wie vor im Alleineigentum der AT._____AG befindliche Liegenschaft von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt (vgl. pag. 3 641 001; dazu auch G.I.3.3.2 unten).

Ein Bericht von BW._____ existiert für beide Liegenschaften nicht, was nachvollziehbar ist, da die Sanierungsarbeiten bei Anzeigeeinreichung jedenfalls bei der X._____strasse __ noch nicht abgeschlossen gewesen sein dürften und daher auch nie eine Schlusskontrolle stattgefunden hatte.

4.13.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Dass auch für diese beiden Liegenschaften auf das von DQ._____ erstellte Verkehrswertgutachten abgestellt werden kann, ist angesichts des bereits zum Gutachter Aufgeführten offensichtlich, auch wenn dieser zuerst (wohl basierend auf einem Missverständnis zwischen ihm und der Staatsanwaltschaft), für die Bewertung der Liegenschaft

X._____strasse __ von einem falschen Stichtag ausgegangen war (vgl. pag. 3 95 082 f.). Zu Auswahl, Befähigung und methodischem Vorgehen von DQ._____ wird auf die Ausführungen unter Ziff. 4.5.2 und 4.6.2 oben verwiesen. Nach Berechnung des Mietwerts und eines Kapitalisierungssatzes von 6,05% ermittelte er den Ertragswert der Liegenschaften bei optimaler Sanierung auf gerundet CHF 3'500'000.00 (pag. 3 95 048 f.). Er berücksichtigte aber insbesondere die teilweise absolut mangelhaft ausgeführten Sanierungsarbeiten im Rahmen der Abzüge für die technische Entwertung wertmindernd, sodass er den Verkehrswert per Stichtag für beide Liegenschaften zusammen auf rund CHF 3'050'000.00 festsetzte (pag. 3 95 050). Die Kammer stellt auf das schlüssige und überzeugende Gutachten und den darin ermittelten Verkehrswert ab.

Dass dieser Wert sicher nicht zu tief ist, lässt im Übrigen auch das baufachliche Gutachten von DA._____ erkennen, worin er per 2012 für alle vier Liegenschaften an der X._____strasse von einem Verkehrswert von CHF 5'900'000.00 ausging, was also für die vorliegenden beiden Mehrfamilienhäuser einen Wert von unter CHF 3 Mio. ergäbe (vgl. pag. 3 61 215). Der für beide Liegenschaften insgesamt etwas höhere Wert von DK._____AG (pag. 1 1 592 ff. und 1 1 618 ff.) ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die mangelhafte Sanierung (mangels genauerer Begutachtung vor Ort) zu wenig stark berücksichtigt wurde. Die Gründe, weshalb die von der DL._____GmbH berechneten Zahlen (pag. 3 81 013 ff.) nicht geeignet sind, die gutachterlichen Schlüsse in Zweifel zu ziehen, wurden bereits mehrfach erwähnt (falscher Stichtag, keine Besichtigung, kein Grundbuchauszug, Abstellen auf Angaben der AT._____AG, zu hohe Mietwerte) und treffen auch in diesem Fall zu. Dies zumal darin wiederum eine andere Bewertung mit einem Verkehrswert von CHF 3 Mio. erwähnt wird, dann aber kommentarlos auf dem eigenen Wert von (umgerechnet auf zwei Liegenschaften) CHF 4,25 Mio. beharrt wird (vgl. pag. 3 81 021).

4.13.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Für die Liegenschaften X._____strasse __ und __ in Heimberg existieren insgesamt drei Dokumente «Mietzinsvorschläge nach Sanierung», alle datiert auf den 14.05.2008, ohne Signatur oder Unterschrift. Dasjenige für die X._____strasse __ führt totale Nettomietzinseinnahmen nach Sanierung von CHF 113'520.00 und eine gar über den vorgerechneten Bruttoeinnahmen liegende «abgesprochene Mietzinsgarantie» von CHF 125'000.00 auf (pag. 1 1 608). Die beiden Versionen des Dokuments für die X._____strasse __ (pag. 1 1 609 und 1 1 634) unterscheiden sich vor allem durch die im einen Papier jeweils um CHF 50.00 höheren Mieten für die sechs Wohnungen und demzufolge auch in den insgesamt veranschlagten Netto- (CHF 114'960.00 statt CHF 111'360.00) bzw. Bruttomietzinseinnahmen (CHF 125'400.00 statt CHF 121'800.00) nach Sanierung (und die entsprechenden Renditen auf dem Kaufpreis). In der ersten Version sind sodann die damaligen Mietzinseinnahmen mit ca. CHF 86'500.00 angegeben, in der zweiten ist eine «abgesprochene Mietzinsgarantie» erwähnt, die sich sogar auf einen über den Bruttomietzinseinnahmen liegenden Betrag beläuft.

Ausgangspunkt für die Beurteilung, ob diese Zahlen realistisch waren oder nicht, bilden erneut die von DQ._____ in seinem schlüssigen Gutachten ermittelten Mietwerte. Dabei handelt es sich, wie im Gutachten angegeben (pag. 3 95 047), um den maximal mögli-

chen Jahresmietzins, der aufgrund des Bewertungszwecks und der rechtlichen Verhältnisse vom Experten als erzielbar angenommen wurden und zwar nach einer optimalen Sanierung. Hierfür ging er für die beiden Liegenschaften insgesamt von rund CHF 212'000.00 aus (pag. 3 93 048). Von diesen maximal erreichbaren Zahlen ist auszugehen, zumal DA._____ auf ganz leicht geringere, aber praktisch identische Zahlen kam (vgl. pag. 3 61 214: CHF 421'680.00 für alle vier Liegenschaften). Daraus ergibt sich, selbst wenn man bei der X._____strasse __ den tieferen Wert nimmt, noch eine durchaus erhebliche Differenz zu den insgesamt vorgeschlagenen Nettomietzinseinnahmen von fast CHF 13'000.00, also bei beiden Objekten von über CHF 1'000.00 pro Wohnung und Jahr. Dies, obwohl der Gutachter im Vergleich zu den Berechnungen in den «Mietzinsvorschlägen» einen zusätzlichen Einstellhallenplatz und einen zusätzlichen Parkplatz (insgesamt ausmachend CHF 1'800.00 pro Jahr) berücksichtigte. Umso erheblicher ist die Differenz zu den in den Kaufverträgen vereinbarten Mietzinsgarantien von über CHF 250'000.00, die den «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung» zweifellos den Anschein von zurückhaltenden Schätzungen verliehen.

Aus den Unterlagen der Firma DN._____AG geht hervor, dass die vorgeschlagenen Nettomieten von CHF 1'480.00 bzw. CHF 1'510.00 denn auch bei praktisch keiner der Wohnungen erreicht werden konnten, sondern sich die Mieten in den allermeisten Fällen zwischen CHF 1'250.00 und CHF 1'390.00 bewegten (pag. 3 40 432 ff.; ferner pag. 3 40 423 ff.). Dadurch werden die Berechnungen von Gutachter DQ._____ zusätzlich plausibilisiert. Die einzige Ausnahme, in der eine Wohnung leicht über dem «Mietzinsvorschlag» vermietet werden konnte, und die Fürsprecher B._____ in seiner oberinstanzlich eingereichten Tabelle gleich doppelt aufgeführt hat (vgl. pag. 33 214 mit Hinweis auf pag. 3 40 436), fällt insgesamt nicht ins Gewicht. Darüber hinaus – so ist der Vorinstanz zuzustimmen – haben die Schätzer übereinstimmend festgehalten, dass die vier Wohnblöcke zu praktisch identischen Werten vermietbare Wohnungen enthielten. Vor diesem Hintergrund ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Wohnungen für CHF 144.00 bis CHF 174.00 pro Wohnung und Monat mehr hätten vermietet werden sollen – und dieselben beiden Wohnblöcke jährlich sogar mehr als CHF 21'000.00 mehr hätten einbringen sollen – als bei der X._____strasse __ (vgl. pag. 1 1 570). Auch die im allgemeinen Teil aufgeführten Umstände der Entstehung der «Mietzinsvorschläge», die sich in den vorliegenden beiden Geschäften mit der über den berechneten Bruttomietzinseinnahmen liegenden Mietzinsgarantie und vor allem in den zwei Versionen des Dokuments mit inhaltlich vorgenommen Änderungen besonders deutlich zeigten, sprechen dafür, dass man entsprechend dem Strickmuster in den anderen Fällen bewusst mit unrealistischen Zahlen operierte.

Auch wenn die «Mietzinsvorschläge» bei diesen Geschäften nicht ganz so illusorisch waren, wie bei den meisten anderen Liegenschaften, hat die Kammer insgesamt keine Zweifel daran, dass man die Mietzinseinnahmen nach Sanierung bewusst zu hoch veranschlagt hat, um den Kaufpreis zu rechtfertigen.

4.13.4. Fazit

Beim Fazit gilt es zwischen den beiden Wohnblöcken zu differenzieren:

- In Bezug auf die X. _____ strasse leistete die F. _____ vom Kaufpreis die Schlusszahlung von CHF 275'000.00 nicht, zahlte also CHF 1'625'000.00 für eine Liegenschaft, die per Übergang von Nutzen und Gefahr einen Wert von rund CHF 1'525'000.00 aufwies. Es wurden weder Zinsen noch Zahlungen aus Mietzinsgarantie geleistet, sodass sich die Differenz zwischen den im Zeitpunkt der Strafanzeige tatsächlich erfolgten Leistungen auf rund **CHF 100'000.00** beläuft. Hätten beide Vertragsparteien, wie von den Beschuldigten geplant, ihre vertraglichen Leistungen vollumfänglich erbracht, hätte sich dieser Fehlbetrag in der Höhe der Differenz zwischen der Kaufpreisrestanz von CHF 275'000.00 einerseits und der Hälfte des Zinses auf der ersten Kaufpreistranche und der Zahlung aus der Mietzinsgarantie andererseits erhöht. Die Zinszahlung beläuft sich gemäss den übereinstimmenden Angaben in der Buchhaltung der AT. _____ AG und in der Liste der F. _____ auf rund CHF 115'000.00 (vgl. pag. 1108 312 [pag. 5 2 644]; pag. 3 40 147). Die für die Verrechnung der Mietzinsgarantie in der Buchhaltung der AT. _____ AG verbuchten CHF 12'297.00 (vgl. pag. 1108 [pag. 5 2 645]) erscheinen angesichts dessen, dass die Abrechnung jeweils aufgrund der Bruttomietzinseinnahmen erfolgte, realistisch. Daraus erhellt, dass sich die Differenz noch markant, nämlich in der Grössenordnung von **CHF 205'000.00** erhöht hätte. Insgesamt hätte die F. _____ also aus dem Geschäft über CHF 300'000.00 weniger erhalten, als sie dafür aufgewendet hat. Unter diesen Umständen ist der ursprünglich vereinbarte Kaufpreis als deutlich übersetzt zu bezeichnen.

- Leicht anders verhält es sich bei der X. _____ strasse, bei der ja das Eigentum des Grundstücks gar nie auf die Käuferin übergegangen ist. Die Kammer schliesst sich dazu weitgehend der Beurteilung der Vorinstanz an. Es kann nicht gesagt werden, die F. _____ habe etwas erworben und dafür keine gleichwertige Gegenleistung erhalten und sei deshalb geschädigt. Sie bezahlte für diese Liegenschaft lediglich die erste Tranche von CHF 1'450'000.00 (vgl. pag. 1 1 599 und 3 40 147) und erhielt dafür eine Forderung gegenüber der AT. _____ AG in gleicher Höhe. Dass das Eigentum nicht übergang, hatte die F. _____ selbst zu verantworten, da sie die weiteren Zahlungen einstellte. Die Kammer geht mit der Vorinstanz in dubio pro reo davon aus, dass die AT. _____ AG im Moment der Strafanzeige in der Lage gewesen wäre, die CHF 1'450'000.00 zurückzuzahlen. Hinweise darauf, dass dem anders gewesen wäre, liegen nicht vor, zumal die AT. _____ AG bzw. C. _____ noch im Jahr 2012 in einem Ausmass kreditwürdig waren, dass sie weitere Liegenschaften erwerben konnten (vgl. dazu die Übersicht der Vorinstanz über die beschlagnahmten Grundstücke von C. _____ bzw. der AT. _____ AG, pag. WSG 29 321 ff.). Zudem hätte die AT. _____ AG die in ihrem Alleineigentum gebliebene Liegenschaft X. _____ strasse _____ jederzeit belehnen können. Damit erachtet auch die Kammer die Rückzahlungsfähigkeit der AT. _____ AG als erstellt, sodass nicht von einer Vermögensgefährdung bei der F. _____ ausgegangen werden kann, die so gross gewesen wäre, dass sie entsprechende Rückstellungen hätte vornehmen müssen.

Klar ist aber auch in diesem Fall, dass der Vollzug dieses für die F. _____ offensichtlich unvorteilhaften Geschäfts, ähnlich wie bei der X. _____ strasse _____, für sie letztlich zu einem Schaden geführt hätte. Dem Kaufpreis von CHF 1'900'000.00 wäre

nämlich mit dem Verkehrswert der Liegenschaft per Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 1'525'000.00 auch unter Berücksichtigung der weiteren Vertragsleistung keine adäquate Gegenleistung gegenübergestanden. Die Zinszahlung der AT._____AG hätte gemäss übereinstimmenden Zahlen in ihrer Buchhaltung und der Liste der F._____ rund CHF 178'000.00 betragen (pag. 1108 312 [pag. 5 2 644], pag. 3 40 147). Die Mietzinsgarantie wäre mit schätzungsweise rund CHF 15'000.00 zu Buche geschlagen (vgl. auch die Angaben zur Verrechnung der Mietzinsgarantie in der Buchhaltung, pag. 1108 813 [pag. 5 2 645]). Unter dem Strich und bei hälftiger Berücksichtigung des geleisteten Zinses ergibt dies eine deutliche Differenz von **CHF 271'000.00**. In diesem Umfang hätte die F._____ zu viel bezahlt bzw. unter Berücksichtigung aller Umstände mit der Liegenschaft keinen angemessenen Gegenwert erhalten. Angesichts der Deutlichkeit dieses Missverhältnisses kann auch hier konstatiert werden, dass der Kaufpreis von Anfang an übersetzt war.

4.14. Y._____weg __, Heimenhausen (Ziff. I.A./B.1.13 der Anklageschrift)

4.14.1. Der Ablauf des Geschäfts

Am 25.11.2008 wurde das letzte Kaufgeschäft zwischen den Parteien geschlossen. Die F._____ kaufte der AT._____AG die Liegenschaft am Y._____weg __ in Heimenhausen für CHF 1'900'000.00 ab, auch hier verbunden mit einer verkäuferseitig abgegebenen Mietzinsgarantie und der Verzinsung der Anzahlung zu 5% bis zum Übergang von Nutzen und Gefahr, der auf den 01.12.2010 festgesetzt wurde (pag. 1 1 644 ff.). Eine schriftliche Offerte liegt im Gegensatz zu den obligaten «Mietzinsvorschlägen nach Sanierung» (pag. 1 1 655 f.) und dem rudimentären Baubeschrieb (pag. 1 1 657 f.) nicht vor.

Das Geschäft wurde vor Einreichung der Strafanzeige durch die F._____ (und auch danach) nicht vollständig vollzogen und die F._____ nie Eigentümerin des Grundstücks. Die F._____ lehnte die Übernahme ab (vgl. pag. 3 40 147), erklärte mit Schreiben vom 01.04.2011 den Rücktritt vom abgeschlossenen Kaufvertrag und forderte insbesondere die Rückzahlung der geleisteten Zahlung von CHF 1'500'000.00 zuzüglich Zins (pag. 3 40 649 f.). Zivilrechtlich wird über die Forderungen im (sistierten) Verfahren vor Handelsgericht zu befinden sein (vgl. die Angaben von Rechtsanwalt J._____, pag. 33 209). Eine Rückzahlung wurde also von der AT._____AG bisher nicht geleistet. Mit Verfügung vom 29.06.2012 beschlagnahmte die Staatsanwaltschaft die sich immer noch im Alleineigentum der AT._____AG befindliche Liegenschaft (vgl. pag. 3 641 001; dazu auch G.I.3.3.2 unten). Ein Bericht von BW._____ existiert zu diesem Geschäft nicht.

4.14.2. Abstellen auf den Gutachter der Staatsanwaltschaft?

Das zu dieser Liegenschaft erstellte Verkehrswertgutachten vom 28.02.2014 (pag. 3 96 023 ff.) stammt von DB._____, wie schon dasjenige betreffend die Liegenschaft in Herzogenbuchsee. In Bezug auf die transparente Auswahl, seine Qualitäten als Sachverständiger und sein durchwegs gründliches Vorgehen kann auf das bereits Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 4.2.2 oben). Die Lektüre auch dieses Verkehrswertgutachtens zeigt, dass er sich fundiert und detailliert mit dem Objekt auseinandergesetzt hat. Die Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar begründet und belegt, die Expertise überzeugt in Vorgehen und Ergebnis vollumfänglich. Schliesslich vermochte Gutachter DB._____

auch die Ergänzungsfragen schlüssig zu beantworten und hielt dazu jeweils fest, dass die Antworten seine Verkehrswertschätzung nicht beeinflussten (pag. 3 96 076 ff.). Aus den in diesem Rahmen aufgeworfenen Fragen ergeben sich auch für die Kammer keine Zweifel an der Aussagekraft des Gutachtens. Daher wird auf den gutachterlich per Dezember 2010 auf CHF 1'100'000.00 bestimmten Verkehrswert abgestützt.

Ein baufachliches Gutachten liegt für diese Liegenschaft nicht vor. Die abweichenden Werte, auf die DK. _____ AG (CHF 867'000.00, pag. 1 1 639) und die DL. _____ GmbH (CHF 1'860'000.00 per 2012, pag. 3 81 115 ff.) in ihren doch sehr oberflächlichen Bewertungen kamen, lassen sich vor allem durch die zu hohen bzw. zu tiefen Mietwerte und Kapitalisierungssätze erklären. Beide Bewertungen veranlassen daher die Kammer nicht, an der Verlässlichkeit der gutachterlich ermittelten Zahlen zu zweifeln.

4.14.3. Waren die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» realistisch?

Die «Mietzinsvorschläge nach Sanierung» sind auf den 13.11.2008 datiert. Der gesamte jährliche Nettomietzins ist mit CHF 114'000.00 angegeben, die «abgesprochene Mietzinsgarantie» sogar mit CHF 123'360.00, exakt dem Bruttomietzins entsprechend (pag. 1 1 655). Eine zweite weitgehend (die Spalte «abgesprochene Mietzinsgarantie» fehlt) gleiche Version des Dokuments ist mit dem handschriftlichen Vermerk «Mietzinseinnahmen aktuell CHF 90'000.00» und der Unterschrift von C. _____ versehen (pag. 1 1 656).

Darüber, ob es realistisch war, mit dieser Liegenschaft im einwandfrei sanierten Zustand auch nur annähernd solche Mieteinnahmen nachhaltig zu erzielen, muss vorliegend nicht gross spekuliert werden. DB. _____ hat in seinem Verkehrswertgutachten das Mietzinsniveau per Stichtag (01.12.2010) unter Berücksichtigung der allgemeinen Entwicklung für die einzelnen Wohnungen geschätzt und so einen jährlichen Mietwert von insgesamt CHF 75'000.00 ermittelt (pag. 3 96 035). Wie der Gutachter darlegte, ist darin der Allgemeinzustand (Renovation 2010, guter Allgemeinzustand, vgl. pag. 3 96 033) und die geringe öffentliche Infrastruktur der Ortschaft abgebildet. Das Ertragspotential für Wohnungen in dieser Ortschaft sei zwar eher tief, die Raumstruktur entspreche aber heutigen Wohnvorstellungen und mache die Liegenschaft mit der zeitgemässen Ausstattung und der ruhigen Umgebung interessant. Weiter hielt er zum ermittelten Mietwert fest, dass dieser rund 20% über den effektiven Mietzinsen per Stichtag (gemäss den Mieterspiegeln, die ihm vorlagen) liege und für die vorliegenden Verhältnisse eher im oberen Bereich des noch Marktkonformen sei (vgl. pag. 3 96 035). Zudem wies er auf die hohen Leerbestände in den Jahren 2009 bis 2012 hin (pag. 3 96 032). Es ist somit offensichtlich, dass die um fast CHF 40'000.00 darüber liegenden Nettomietzinseinnahmen völlig illusorisch und auch die von C. _____ angegebenen Mietzinseinnahmen von aktuell CHF 90'000.00 offensichtlich falsch waren. Dies unterstreichen auch die bei der Verwaltungsfirma DU. _____ AG erhältlich gemachten Liegenschaftsabrechnungen, denen zufolge die Mieteinnahmen (ohne Berücksichtigung der Mietzinsausfälle) in den Jahren 2009 und 2010 jeweils nur rund CHF 64'000.00 und 2011 gar unter CHF 50'000.00 betrugen (vgl. [nicht nummerierter] schwarzer Ordner Staatsanwaltschaft [«Untersuchung W 10 113, Losblatt-Unterlagen Lieferungen 2014»] pag. 035 ff., insb. pag. 045, 066 und 087). So ist denn auch für die Kammer nicht nachvollziehbar, wie in einem ÖV-mässig schlecht erschlossenen und kleinen Dörflein im Oberaargau z.B. für eine 4½-Zimmer-Wohnung ein

Nettomietzins von sage und schreibe CHF 1'740.00 erzielt werden soll. Selbst die DL. _____ GmbH ging von einem Mietwert aus, der insgesamt noch fast CHF 20'000.00 unter den «Mietzinsvorschlägen» liegt (vgl. pag. 3 81 117). Bei diesen massiven Differenzen ist auch nicht erstaunlich, dass die Liegenschaft in der von Fürsprecher B. _____ eingereichten Tabelle nicht erwähnt ist (vgl. pag. 33 214).

Es handelte sich bei den «Mietzinsvorschlägen» um reine Fantasiazahlen, die nur dazu dienten, den hohen Kaufpreis zu rechtfertigen.

4.14.4. Fazit

Das Eigentum an der Liegenschaft ging gar nicht auf die F. _____ über, sodass nicht gesagt werden kann, sie habe etwas erworben und dafür keine gleichwertige Gegenleistung erhalten und sei deshalb geschädigt. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, stand der geleisteten ersten Tranche des Kaufpreises von CHF 1'500'000.00 eine Forderung gegen die AT. _____ AG in gleicher Höhe gegenüber, die die F. _____ nach dem erklärten Rücktritt vom Vertrag dann ja auch geltend machte. Auch in diesem Fall ist – wie bei der Liegenschaft X. _____ strasse _____ festgehalten (Ziff. 4.13.4 oben) und worauf hier verwiesen wird – in dubio pro reo davon auszugehen, dass die AT. _____ AG im Moment der Strafanzeige in diesem Umfang über Mittel verfügte bzw. mindestens kreditwürdig war und damit ohne weiteres zur Rückzahlung in der Lage gewesen wäre. Insbesondere befand sich auch die Liegenschaft Heimenhausen noch im Eigentum der AT. _____ AG und hätte zu diesem Zweck entsprechend belastet werden können. Damit kann nicht von einer Vermögensgefährdung gesprochen werden, die so gross gewesen wäre, dass die F. _____ hätte entsprechende Rückstellungen bilden müssen. Wäre dieses Geschäft aber – was die Beschuldigten zweifellos auch hier angestrebt hatten – vollständig vollzogen worden, hätte die F. _____ für den Kaufpreis von CHF 1'900'000.00 eine Liegenschaft mit Wert per Übergang von Nutzen und Gefahr von CHF 1'100'000.00 erhalten. Häufig zu berücksichtigen ist wiederum die Zinszahlung, die sich gemäss der Buchhaltung der AT. _____ AG auf CHF 151'248.00 beläuft (pag. 1102 428 [pag. 5 2 671]). Weiter wäre aus der in Höhe von CHF 123'360.00 für ein Jahr (01.12.2010–01.12.2011) abgegebenen Mietzinsgarantie eine substantielle Zahlung erfolgt. Angesichts dessen, dass Gutachter DB. _____ festhielt, dass die effektiven Nettomietzinseinnahmen noch etwas unter den von ihm als erzielbar erachteten CHF 75'000.00 lagen, bei der Abrechnung der Mietzinsgarantie aber jeweils die Bruttomietzinse berücksichtigt wurden (vgl. das Schreiben der F. _____ vom 27.08.2010 [pag. 181 Revisionsordner 2010 der CA. _____ AG]), schätzt die Kammer die Zahlung aus Mietzinsgarantie auf etwa CHF 54'000.00. Daraus ergibt sich insgesamt eine Differenz in der Grössenordnung von **CHF 670'000.00**. Aus dieser exorbitanten Abweichung um mehr als ein Drittel zulasten der F. _____ muss geschlossen werden, dass der Kaufpreis von Anfang an deutlich übersetzt war. Dass die F. _____, die sich auch in diesem Fall aufgrund der (unrealistischen) «Mietzinsvorschläge» zum Vertragsabschluss bewegen liess, in Kenntnis der wahren Umstände das Geschäft nicht abgeschlossen hätte, ist offensichtlich und kam dann auch im erklärten Vertragsrücktritt nochmals zum Ausdruck.

IV. Ziff. I.A./B.2 der Hauptanklage (Sanierungen DV.____strasse, L.____)

1. Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz

In Ziff. I.A./B.2 der Anklageschrift vom 20.07.2016 (pag. WSG 18 013 ff. bzw. 18 29 ff.) wird den Beschuldigten gewerbsmässiger Betrug, begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 zum Nachteil der H.____AG zur Last gelegt. Für den detaillierten Anklagesachverhalt wird auf die Anklageschrift verwiesen. Zusammengefasst geht es um die Umsetzung von Sanierungen an den Liegenschaften DV.____strasse a.____ und b.____ in L.____, zu denen A.____ in seiner Eigenschaft als Verwaltungsratsmitglied der H.____AG die AT.____AG (bzw. C.____) beauftragt habe. A.____ soll dem Verwaltungsrat der H.____AG durch eine Zusammenstellung der von ihm als notwendig erachteten Sanierungsarbeiten sinngemäss vorgespiegelt haben, die Sanierungen seien im ausschliesslichen Interesse der H.____AG und somit, sinngemäss und konkludent, die fakturierten und bezahlten Sanierungskosten entsprächen dem tatsächlichen marktüblichen Wert der ausgeführten Sanierungen. Das habe aber nicht zugetroffen: die mit insgesamt CHF 2'113'643.10 fakturierten Sanierungsarbeiten hätten einen tatsächliche Wert von CHF 958'377.10 gehabt. Im Umfang der zu viel bezahlten Werklöne/Sanierungskosten von CHF 1'155'266.00 habe sich die H.____AG selber am Vermögen geschädigt. Dabei habe A.____ damit gerechnet, dass der Verwaltungsrat der H.____AG seine Anträge aufgrund des zu ihm bestehenden Vertrauensverhältnisses nicht überprüfen werde, was auch nicht möglich gewesen wäre, da dies nur aufgrund eines Gutachtens einer Baufachperson hätte erfolgen können. Eine Überprüfung sei auch dadurch erschwert worden, dass höchstens rudimentäre Unterlagen verwendet und dem Verwaltungsrat keine Bauabrechnung vorgelegt worden seien. Weiter habe die AT.____AG Drittfirmen mit der Ausführung beauftragt, was für den Verwaltungsrat nicht ersichtlich gewesen sei. A.____ habe im Zusammenhang mit den für die F.____ getätigten Liegenschaftskäufen von der AT.____AG bzw. C.____ geldwerte Vorteile erlangt und die AT.____AG habe ihrerseits ausserordentlich davon profitiert. Die Beschuldigten hätten mittäterschaftlich, wissentlich, willentlich und in der Absicht gehandelt, zumindest die AT.____AG bzw. C.____ zu bereichern.

Die Vorinstanz erachtete mehrere Aspekte des Anklagesachverhalts als nicht erstellt (vgl. pag. WSG 29 233 ff.): Neben A.____ sei auch DW.____ über die CK.____AG mit der Sanierung der Gebäude an der DV.____strasse in L.____ beauftragt gewesen. Die Angabe von A.____, er habe die Geschäfte mit DW.____ besprochen, lasse sich nicht widerlegen und es sei «in dubio pro reo» davon auszugehen, dass DW.____ mit den Auftragsvergaben an die AT.____AG einverstanden gewesen sei. Zudem seien durchaus Unterlagen zu den Sanierungsvorhaben vorhanden. Die von der AT.____AG verlangten Werkpreise seien zwar nicht angemessen, aber – namentlich vor dem Hintergrund von geleisteter Wochenend- und Nacharbeit und von Gegengeschäften – auch nicht derart überhöht gewesen, dass sie nur mit unlauteren Absichten erklärt werden könnten. Auch sei eine Täuschungs- und Schädigungsabsicht nicht nachgewiesen. Das einzige Indiz, das gegen die Beschuldigten spreche, seien die Provisionszahlungen, die A.____ gemäss der Buchhaltung der AT.____AG auch für die «Sanierung Häuser BD.____» erhalten habe. Das reiche aber für den Nachweis der Schädigungsabsicht nicht aus.

2. Beweismittel

2.1. Dokumente

Die Vorinstanz hat die namens der H._____AG eingereichte Strafanzeige vom 13.08.2012 (pag. 1 3 001 ff.) sowie die relevanten objektiven Beweismittel in den Akten – insbesondere die teilweise erst im Hauptverfahren edierten Protokolle der Verwaltungsratssitzungen der H._____AG (pag. WSG 25 057 ff.) und das im Rahmen des Zivilverfahrens durch das Regionalgericht Bern-Mittelland eingeholte baufachliche Gutachten von DA._____ (pag. 1 3 054 ff., ebenfalls enthalten auf pag. 3 78 018 ff.) – zutreffend und übersichtlich zusammengefasst (vgl. pag. WSG 29 224 ff.). Darauf wird verwiesen.

2.2. Aussagen

Die Beschuldigten wurden am 04.03.2015 durch die Staatsanwaltschaft (pag. 6 1 168 ff. [A._____] und 6 1 452 ff. [C._____]) und am 21.03.2017 durch die Vorinstanz (pag. WSG 28 150 ff. [A._____] und 28 185 ff. [C._____]) eingehend zu diesem Anklagepunkt befragt. Weiter liegen die Aussagen der von der Vorinstanz als Auskunftspersonen einvernommenen I._____ (pag. WSG 28 015 ff.) und BW._____ (pag. WSG 28 060) vor. Es wird auf die zutreffende vorinstanzliche Zusammenfassung der Aussagen der Beschuldigten (pag. WSG 29 228 ff.) sowie der beiden Auskunftspersonen (pag. WSG 29 231 ff.) verwiesen.

Eine weitere Befragung der Beschuldigten fand am 30.10.2019 vor der Kammer statt:

- Angesprochen auf die Kostenüberschreitungen, sagte A._____ aus, die CHF 1,485 Mio. und das, was danach noch dazugekommen sei, seien nicht dasselbe gewesen. Das Erste sei für einen gewissen Teil gewesen, der Rest sei dann noch beschlossen worden (pag. 33 173, Z. 38 ff.). Die Zahlen von Gutachter DA._____ seien für ihn nicht nachvollziehbar. Man habe damals eine Kostenschätzung durch Architekt BW._____ machen lassen, die Bestandteil des entsprechenden VR-Beschlusses sei. Die Aufträge seien dann nicht einfach erteilt worden, sondern die AT._____AG habe im Gegenzug zugunsten der BD._____ -Gruppe Mietnahmeverpflichtungen im Umfang von rund CHF 800'000.00 unterzeichnet. Die entsprechenden Verträge lägen vor und seien von DW._____ sel., der damals für die Verwaltung der H._____AG zuständig gewesen sei, mitunterzeichnet (pag. 33 173, Z. 44 f.; pag. 33 174, Z. 1 ff.).
- C._____ bestritt die Vorwürfe ebenfalls. Gefragt nach den Gründen für die gemäss den Zahlen des Experten DA._____ massive Kostenüberschreitung sagte er, das habe mit viel teurer nichts zu tun, es seien verschiedene Aufträge gewesen; bevor er mit Hinweis auf die vergangene Zeit festhielt, es nicht mehr im Detail sagen zu können (pag. 33 185, Z. 43 f.).

3. Beweiswürdigung der Kammer

3.1. Allgemeines zur H._____AG, zu den Liegenschaften an der DV._____strasse sowie zu den Sanierungsarbeiten

Unbestrittenermassen war und ist die H._____AG Eigentümerin zweier Grundstücke an der DV._____strasse im DJ._____ (Gemeinde L._____), auf denen sich mehrere Gewerbebauten befinden. Es handelt sich, soweit sich das aus den vorhandenen Unterlagen ergibt, zum Teil um ältere Gebäude wie Produktionsstätten für Industriegüter, teilweise um moderne Bürogebäude (vgl. die Fotos auf pag. 3 93 114 ff.). Die Gebäude waren einerseits von ihrem Alter her sanierungsbedürftig (vgl. die Liegenschaftsschätzung aus dem Jahr 2002 [pag. 3 93 094 ff.], in der wiederholt der schlechte Zustand der Gebäude erwähnt ist), andererseits mussten im Innern der Gebäude immer wieder Umbauten vorgenommen werden, um die Flächen den unterschiedlichen Mieterwünschen anpassen zu können. Die Gebäude wurden teils durch Firmen der BD._____ -Gruppe genutzt (die auch Mieten zu entrichten hatten), teils an höchst unterschiedliche Drittfirmen vermietet.

Der Verwaltungsrat der H._____AG, deren Mitglieder nach der Umschreibung in der Anklageschrift getäuscht worden sein sollen, bestand zu jener Zeit neben A._____ selber aus CF._____, I._____, DX._____, DW._____, DY._____ und DI._____. Nicht nur die beiden Erstgenannten hatten grosses Vertrauen in A._____ (Ziff. III.3.2.1 oben), sondern, wie A._____ sinngemäss selber angab, auch DW._____. Wie es sich diesbezüglich bei den anderen Verwaltungsräten verhielt, ist nicht direkt bekannt. Zu Recht hat die Vorinstanz aber darauf hingewiesen, dass es mit DI._____, Bauingenieur ETH, einen ausgewiesenen Bauexperten im Gremium hatte, der aufgrund seines beruflichen Hintergrunds durchaus in der Lage gewesen sein müsste, abzuschätzen, ob die geplanten Ausgaben für Sanierungen von der Grössenordnung her realistisch waren oder nicht (vgl. dazu z.B. auch das VR-Protokoll vom 24.01.2008, in welchem DI._____ – offenbar wie bereits zuvor beim AB._____ in AC._____ – als Vorsitzender einer Baukommission für die künftige Nutzung des Areals DJ._____ eingesetzt wurde [pag. WSG 25 062]).

Gemäss der Umschreibung in der Anklageschrift geht es ausschliesslich um Sanierungsarbeiten, die in den Jahren 2009 und 2010 an den Liegenschaften DV._____strasse _____ und _____ in L._____ durchgeführt wurden. Bereits daraus ergeben sich zwei Punkte, in denen die Anklageschrift die Aktenlage offensichtlich unzutreffend abbildet:

- Die Zahlen (von der AT._____AG fakturierte Sanierungskosten und Aufwandschätzung des Gutachters) im baufachlichen Gutachten von DA._____ vom 10.04.2012 (pag. 1 3 054 ff.), auf die sich die Anklageschrift in diesem Zusammenhang stützt, beinhalten auch die an der DV._____strasse c._____ und d._____ durchgeführten Sanierungsarbeiten (vgl. pag. 1 3 071 [Bst. a, b und j]; an der DV._____strasse e._____ fand ebenfalls ein Umbau statt, der Gutachter berücksichtigte diesen aber nicht, weil er die Räumlichkeiten nicht besichtigen konnte [vgl. pag. 1 3 069]). Nur für die DV._____strasse a._____ und b._____ stellte die AT._____AG gemäss Gutachter DA._____ CHF 1'987'249.05 in Rechnung (die Rechnungen der AT._____AG finden sich auf pag. WSG 25 131, 25 139, 25 148, 25 270 f., 25 179 f. und 25 191 ff., wobei anders als bei DA._____ die Mehrwertsteuer im Rechnungsbetrag enthalten

ist), wobei er selber den Aufwand auf CHF 829'642.70 schätzte. Damit fällt die Differenz insofern etwas höher aus als die in der Anklageschrift genannte Deliktssumme von CHF 1'155'266.00.

- Weiter – und das ist der Vorinstanz noch entgangen (vgl. pag. WSG 29 236) – war die ebenfalls in den Berechnungen von DA._____ enthaltene Sanierung der Aussenhülle an der DV._____strasse b.____ (vgl. pag. 1 3 068: die dort erwähnten CHF 404'275.10 ergeben zuzüglich 7,6% MWST exakt CHF 435'000.00; DA._____ schätzte den Aufwand auf CHF 161'863.50) offenbar bereits 2008 ausgeführt und bezahlt worden: Der entsprechende Baubeschrieb (pag. WSG 25 281 ff.) und die Generalunternehmer-Offerte der AT._____AG datieren vom 18.03.2008 (pag. 3034 007 ff.; eine nicht unterschriebene Version davon findet sich auf pag. C 14 003 171 ff.). Die Offerte für total pauschal CHF 435'000.00 (inkl. 7,6% MWST) trägt die Unterschriften von A._____ (für die H._____AG), C._____ (für die Generalunternehmerin AT._____AG) sowie BW._____, der damit als projektbegleitender Architekt eingesetzt wurde, nachdem er sich bereits im Vorfeld mit den Kosten der Sanierung auseinandergesetzt und diese am 17.12.2007 auf CHF 450'000.00 geschätzt hatte (pag. C 14 003 163 ff.; diese Kostenschätzung wurde in der VR-Sitzung der H._____AG vom 24.01.2008 besprochen [vgl. pag. WSG 25 063]). Die Schlussabnahme fand dann offensichtlich am 26.08.2008 statt (vgl. das Protokoll von BW._____ vom 20.08.2008, in dem die am 13.08.2008 noch anstehenden Arbeiten aufgeführt sind, die unbedingt bis zur Schlussabnahme zu erledigen seien [pag. WSG 25 308 ff.]). Jedenfalls wurden die CHF 435'000.00 in Rechnung gestellt und offenbar auch bezahlt (Akontorechnung vom 10.06.2008 [pag. WSG 25 270] und Schlussrechnung vom 04.08.2008 [pag. WSG 25 271] von je CHF 217'500.00, jeweils mit dem Stempel «bezahlt»). Hinsichtlich dieser Sanierung von Objekten an der DV._____strasse b.____ können die Beschuldigten den Verwaltungsrat der H._____AG in den Jahren 2009 oder 2010 von vornherein nicht getäuscht haben, weshalb sich weitere Ausführungen dazu erübrigen.

In der Verwaltungsratssitzung der H._____AG vom 22.01.2009 wies A._____ auf notwendige Mieterumbauten und Renovationen hin, um die Vermietung des Areals Nord (also insbesondere der DV._____strasse a.____, vgl. die Karte auf pag. WSG 25 278) zu gewährleisten (pag. 1 3 048 und 1 3 049 ff.). Dass die Sanierungs- und Umbauarbeiten als solche nötig waren, ist grundsätzlich unbestritten. Für das Jahr 2009 bewilligte der Verwaltungsrat dafür CHF 1,485 Mio. Gemäss der Jahresrechnung 2009 wurde der Betrag später auf rund CHF 1,7 Mio. erhöht (pag. 1 3 045; vgl. dazu auch die Angaben im Protokoll der VR-Sitzung vom 31.05.2010 [pag. 1 3 053]) – wobei aber nicht klar ist, wer, wann, für was genau zusätzliche Kosten genehmigte. Die Aufträge wurden jeweils zu einem Pauschalpreis an die AT._____AG vergeben, wobei entsprechenden Auftragsbestätigungen für die H._____AG von A._____ unterschrieben sind (Auftragsbestätigungen vom 27.01.2009 betreffend Mieter DZ._____AG [pag. 3034 017 f.], vom 12.02.2009 betreffend Sanierung Aussenhülle [pag. 3034 019 ff., Version ohne aufgeführte Kosten auf pag. WSG 25 200 ff.], vom 25.03.2009 betreffend Renovation Innen [pag. 3034 015 f. bzw. pag. C 14 003 146 f. und 3034 023 f., Version ohne Unterschriften pag. C 14 003 144 f.], vom 29.06.2009 betreffend Mieter EA._____ [pag. 3034 002 f.] und vom 07.07.2009

betreffend zahntechnisches Labor [pag. 3034 004 f.]). Die entsprechend diesen Aufträgen gestellten Rechnungen der AT._____AG an die H._____AG für die in den Jahren 2009 und 2010 an der DV._____strasse a.____ vorgenommenen Sanierungen belaufen sich insgesamt auf rund CHF 1,7 Mio. (vgl. pag. WSG 25 131, 25 139, 25 148, 25 179 f. und 25 191 ff.), ohne Mehrwertsteuer gemäss Gutachter DA._____ auf CHF 1'582'973.95 (pag. 1 3 071). Darin sind aber auf der einen Seite Kosten enthalten, die erst 2010 entstanden sind (z.B. die CHF 105'000.00 für die Mieterausbauten von DZ._____AG im 2. OG gemäss Rechnung vom 27.09.2010 [pag. WSG 25 179 f.]). Auf der anderen Seite sind die Kosten für die an der DV._____strasse c.____, e.____ und d.____ durchgeführten Arbeiten nicht berücksichtigt. Hinzu kommt, worauf schon die Vorinstanz hingewiesen hat, dass zumindest ein Teil der Umbauarbeiten aufgrund spezifischer Mieterwünsche gemacht wurde, auf den Mietzins geschlagen werden konnte und deshalb unklar ist, inwiefern diese ins Budget eingerechnet wurden (vgl. z.B. «Mieter EB._____, Zahntechnisches Labor» [pag. WSG 25 131] oder «Gewerbefläche Mieter EA._____» [pag. WSG 25 139]; vgl. die Aussagen von I._____, pag. WSG 28 016, Z. 357 ff.). Insbesondere dürften es nicht zuletzt die Forderungen der wirtschaftlich für die H._____AG zweifellos interessanten neuen Mieterin DZ._____AG gewesen sein, die in der Folge zu zusätzlichen Kosten für Mieterausbauten führten (vgl. insbesondere pag. 1 3 049, wonach man mit dieser Mieterin Anfang 2009 noch in Verhandlung stand; vgl. z.B. auch die E-Mail der Mieterin vom 26.01.2009 [pag. C 14 003 205]). Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass sich A._____ in Bezug auf die Sanierungsarbeiten innerhalb des Budgets bewegte und dieses auch nicht unbegründet überschreiten wollte.

3.2. Verwendete Unterlagen und Provisionszahlungen

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten in diesem Zusammenhang auch vorgeworfen, höchstens rudimentäre Unterlagen verwendet und dem Verwaltungsrat der H._____AG keine Bauabrechnung vorgelegt zu haben, was die Überprüfbarkeit erschwert habe. Staatsanwaltschaft und Privatklägerschaft verwiesen auch im oberinstanzlichen Verfahren auf diese angeblich mangelhafte Dokumentation. Weder bei der H._____AG noch bei der CK._____AG hätten relevante Akten aufgefunden werden können. Man habe bewusst keine unnötigen Beweise produziert, um eine nachträgliche Rekonstruktion zu verhindern.

Dazu ist zunächst darauf hinzuweisen, dass für alle Sanierungsarbeiten an den einzelnen Bauteilen die AT._____AG zu einem fixen Pauschalpreis beauftragt wurde. Entsprechend war die AT._____AG bereits bei der 2008 durchgeführten Sanierung der Aussenhülle als Generalunternehmerin zu einem Fixpreis tätig gewesen (vgl. die Generalunternehmer-Offerte vom 18.03.2008 [pag. 3034 007 ff., nicht unterschriebene Version auf pag. C 14 003 171 ff.]). Dass mit dieser unter Umständen durchaus sinnvollen Ausgestaltung der Geschäfte mit einem einzigen Vertragspartner (insbesondere keine Werkverträge/Verhandlungen/Offerten mit bzw. von einzelnen Unternehmern) und zu einem Fixpreis (insbesondere keine Abrechnungen nach Aufwand oder über Mehr- und Minderleistungen) weniger Unterlagen bestehen, als wenn die H._____AG die Werkverträge selber vergeben hätte, liegt auf der Hand. Zu Recht hat die Vorinstanz auch erwähnt, dass nirgends ersichtlich ist, dass es seitens des Verwaltungsrats Vorgaben gegeben hätte – und für diesen als strategisches Gremium auch überhaupt nicht relevant war –, wie und durch wen

die Arbeiten genau durchgeführt werden müssten. Entgegen der Umschreibung in der Anklageschrift kann der Beizug von Drittunternehmen durch die AT._____AG den Beschuldigten folglich nicht angelastet werden. Darüber hinaus sind, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, durchaus Unterlagen zu den Sanierungsvorhaben vorhanden: Die unterzeichneten mehrseitigen Auftragsbestätigungen liegen vor und darin sind die vereinbarten Arbeiten relativ detailliert umschrieben und betragsmässig beziffert. In Bezug auf die kostenintensivsten Renovationsvorhaben lagen der H._____AG auch approximative Bauprogramme vor (pag. WSG 25 204 betreffend Renovation Innen, pag. WSG 25 205 betreffend Renovation Aussenhülle). Zu den Sanierungen, mit denen man sich 2007 und 2008 befasst hat, gibt es ebenfalls verschiedenste Dokumente (insbesondere Kostenschätzung BW._____ [pag. C 14 003 163 ff.], Offerte [pag. 3034 007 ff.], Baubeschrieb [pag. WSG 25 281 ff.], Bauprogramm [pag. WSG 25 310], Abnahmeprotokoll [pag. WSG 25 308 ff.] und Rechnungen [pag. WSG 25 270 f.]). Hinzu kommt, dass ein Grossteil der Umbauarbeiten mit den künftigen Mietern abgesprochen worden war (vgl. dazu den von A._____ eingereichten Mailwechsel mit dem neuen Mieter DZ._____AG, pag. C 14 003 205) und sich entsprechende Unterlagen bei diesen befinden dürften. C._____ stellte zudem regelmässig Akontorechnungen, Kopien davon finden sich in der Buchhaltung der AT._____AG (vgl. pag. WSG 25 107 ff.). Aus den Verwaltungsratsprotokollen der Jahre 2008 bis 2010 geht im Übrigen hervor, dass an den Sitzungen über die geplanten bzw. sich im Gang befindlichen Sanierungs- bzw. Umbauarbeiten so gut wie gar nicht gesprochen wurde; diese waren jeweils traktandiert, wurden im Gegensatz zu anderen Themen aber nur rudimentär behandelt. Es ist erstellt, dass auch 2008 keine Bauabrechnungen vorgelegt oder von den übrigen Verwaltungsräten nach Details gefragt worden wäre. Offenbar überliess man es der Verwaltung (d.h. DW._____ und A._____), Bauabrechnungen zu prüfen und sich auch sonst um die Details der Bauarbeiten zu kümmern (vgl. dazu auch das Protokoll der VR-Sitzung vom 31.05.2010, in der DW._____ [und nicht A._____] gebeten wurde, die Details des Unterhalts [2009 von CHF 1,7 Mio.] zusammenzustellen [pag. 1 3 053]). Zusammenfassend ist damit auch für die Kammer nicht nachgewiesen, dass A._____ den übrigen Verwaltungsratsmitgliedern bewusst Unterlagen vorenthalten hätte.

Anders als es die Privatklägerschaft und die Staatsanwaltschaft im oberinstanzlichen Verfahren geltend machten, lässt sich vorliegend aus den Provisionszahlungen, die schwarz zwischen den Beschuldigten flossen, nicht viel hinsichtlich des vorliegend umstrittenen (inneren und äusseren) Tatgeschehens ableiten. Die Kammer konnte zwar nachvollziehen und erachtet es als erstellt, dass solche Zahlungen auch im Zusammenhang mit den Sanierungen von Häusern der BD._____Gruppe durch die AT._____AG erfolgten (vgl. dazu ausführlich Ziff. III.3.2.4.2 oben, insbesondere wonach für Barzahlungen von fast CHF 400'000.00 das Buchhaltungskonto Nr. 4004 «Sanierung Häuser BD._____» als Gegenkonto fungiert). Dass eine solche Provision in *irgendwelchen* Sanierungen eingerechnet werden mussten, liegt zwar auf der Hand. In Bezug auf die DV._____strasse sind aber – ganz anders als hinsichtlich der Liegenschaftsgeschäfte gemäss Ziff. I.A./B.1 der Anklageschrift – eben gerade keine Provisionszahlungen belegt, die man betragsmässig, vom Betreff her oder bezüglich Zeitpunkt den vorgenommenen Sanierungen zuordnen könnte. Die Zahlungen sind alle noch 2008 und damit vor der vorliegenden Auftragsvergaben an die AT._____AG erfolgt. Aus den Quittungen der «Immogroup Schaan» ist so-

dann ersichtlich, dass diese Zahlungen praktisch ausnahmslos das K._____ in Zürich oder das AB._____ AC._____ betrafen (vgl. Ordner grün Nr. 1009, pag. 279, 284, 287-289, 292 und 294; pag. WSG 28 172).

3.3. Zum Wert der Sanierungsarbeiten

Die Staatsanwaltschaft hat darauf verzichtet, den Wert der durchgeführten Sanierungen im Strafverfahren gutachterlich abzuklären. Stattdessen liegt das baufachliche Gutachten von DA._____ vom 10.04.2012 (pag. 1 3 054 ff.), der im Rahmen eines zivilrechtlichen Verfahrens als Gutachter eingesetzt worden war, vor. DA._____ schätzte den Aufwand für die an der DV._____strasse a.____ erbrachten und mit rund CHF 1'582'970.00 fakturierten Arbeiten auf rund CHF 667'780.00 (beides ohne Mehrwertsteuer; pag. 1 3 071). Dass und weshalb zwar grundsätzlich auf diese Schätzung abgestellt werden kann, die Differenz aber zugleich deutlich relativiert werden muss, hat die Vorinstanz überzeugend dargelegt (pag. WSG 29 236 f.):

Auf die Person von Gutachter DA._____ wurde bereits oben wiederholt eingegangen, darauf sei verwiesen (vgl. Ziff. IV.A. [hier Ziff. III.4.2 ff. oben]). Er unterstand den entsprechenden Vorschriften der ZPO und des StGB und ist folglich durchaus als gerichtlicher Gutachter zu bezeichnen. Auch dieses Gutachten erstellte DA._____ sorgfältig, es ist in sich schlüssig und nachvollziehbar, grundsätzlich kann daher darauf abgestellt werden. Es sind jedoch zwei wesentliche Punkte zu berücksichtigen: Erstens betonte DA._____ selbst bei jeder einzelnen Unterziffer seiner Schätzungen, die Genauigkeit der Aufwandschätzung betrage +/- 20% und es sei überall die Mehrwertsteuer nicht berücksichtigt. Zweitens machte C._____ in seinen Aussagen zu Recht geltend, DA._____ berücksichtige nicht, dass sie einen Teil der Arbeiten am Wochenende hätten durchführen müssen und dass ein weiterer Teil der Arbeiten bei laufendem Betrieb (d.h. unter Rücksichtnahme auf die sich in den Räumen befindlichen Firmen) hätten gemacht werden müssen, was beides Teuerungen zur Folge habe. Schliesslich machte C._____ geltend, sie hätten Mietverträge eingehen müssen, was bei den Pauschalpreisen auch zu berücksichtigen sei. Darauf ist nachfolgend einzugehen.

Zunächst einmal stellt sich die Frage, inwieweit die Bandbreite der Aufwandschätzungen von +/- 20%, unter dem Gesichtspunkt von in dubio pro reo zu berücksichtigen ist. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die Kontrollofferten, welche die H._____AG hatte einholen lassen, durchwegs tiefer sind als DA._____ mit seinen Schätzungen, und zwar um insgesamt rund CHF 119'000.00. Das spricht zwar dafür, dass DA._____ eher grosszügig gerechnet hatte (d.h. zu Gunsten der Beschuldigten), dennoch kann nicht direkt auf seine Zahlen abgestellt werden. Vielmehr hat sich das Gericht in einem gewissen Toleranzbereich zu bewegen, um der gutachterlichen Unsicherheit Rechnung zu tragen.

Wiederum zu Gunsten der Beschuldigten muss bei der Prüfung, ob die Rechnungen der AT._____AG massiv überteuert waren, berücksichtigt werden, dass die AT._____AG Wochenend- und Nachtarbeit zu leisten hatte und zudem Rücksicht auf bestehende Mieter nehmen musste, was die Arbeiten verteuerte. Die von A._____ eingereichten Dokumente zeigen, dass z.B. Seitens des neuen Mieters DZ._____AG starker Termindruck bestand (vgl. z.B. pag. C 14 003 138, 14 003 205), das Gericht erachtet daher Wochenend- und Nachtarbeit als erstellt. Auch musste tatsächlich Rücksicht auf bestehende Mieter genommen werden, da deren Produktion während der Sanierungsarbeiten weiterlief. Es sei zudem daran erinnert, dass Pauschalpreise offeriert und dann auch bezahlt wurden, mit anderen Worten solche Zusatzaufwendungen einberechnet waren, wie auch aus den Aussagen von C._____ an der Hauptverhandlung deutlich wurde. Wie hoch die Summe ist, die für Wochenendarbeit und Rücksichtnahme auf bestehende Mieter einkalkuliert wurde, konnte auch an der Hauptverhandlung nicht mehr geklärt werden.

Hinzu kommt, wie gesagt, dass die Beschuldigten geltend machten, berücksichtigt werden müsse auch, dass die AT. _____ AG mit der H. _____ AG habe Mietverträge abschliessen müssen, was sie bis zu einem gewissen Grad auf die Rechnungen für die Sanierungsleistungen geschlagen habe. Dass die AT. _____ AG effektiv mindestens zwei Mietverträge für Flächen an der DV. _____ strasse abschloss (abschliessen musste), ergibt sich aus dem oben zitierten Mietvertrag und aus pag. C 14 003 108. Auch gab es noch weitere Mietverträge zwischen der AT. _____ AG und der BD. _____ -Gruppe, dies für das K. _____ in Zürich, vgl. dazu gleich im Anschluss (Ziff. IV.C. *[hier Ziff. V unten]*). Ob und wenn ja in welchem Umfang dieses „Gegengeschäft“ zu berücksichtigen ist, bleibt vorliegend offen. Die Argumentation, A. _____ und DW. _____ hätten sich für die AT. _____ AG entschieden, weil diese Hand zu solchen Gegengeschäften geboten habe, ist aber nicht von der Hand zu weisen. Obwohl I. _____ an der Hauptverhandlung sinngemäss verneinte von diesen „Gegengeschäften“ Kenntnis gehabt zu haben, ist offen, ob die übrigen Verwaltungsräte davon wussten und, ob sie bei ihren Überlegungen eine Rolle spielte. So hatte zumindest DW. _____, der ja Teil des Verwaltungsrates war, zweifellos Kenntnis davon, unterzeichnete er doch die Verträge mit der AT. _____ AG selbst.

Die Kammer teilt die Auffassung der Vorinstanz, dass die AT. _____ AG zwar zweifellos unangemessen hohe Werkpreise geltend machte und mit anderen Unternehmen die Sanierungen deutlich günstiger hätten durchgeführt werden können. Aufgrund des recht grossen Toleranzbereichs und der weiteren erwähnten Umstände – von denen Gutachter DA. _____ keine Kenntnis hatte und die, obschon das unternehmerische Risiko der AT. _____ AG betreffend, durchaus geeignet sind, die sehr hohen Pauschalpreise teilweise zu erklären – lässt sich die betragsmässige Differenz aber nicht genau bestimmen. Und selbst wenn man (wie es die Privatklägerschaft und die Staatsanwaltschaft fordern) mit Blick auf die Höhe eines möglichen Schadens ermessensweise einen Betrag festsetzen würde, könnte nicht mit genügender Sicherheit von einer derart massiven Differenz ausgegangen werden, die sich – mit Blick auf die Frage der willentlichen Täuschung – nur durch unlautere Absichten erklären liesse. Dies zumal die AT. _____ AG im gleichen Rahmen auch diverse Arbeiten zu Preisen ausgeführt hatte, die sich nur vergleichsweise leicht über (z.B. Mieterausbau EC. _____ Schulen, DV. _____ strasse c. _____ [pag. 1 3 060]) oder sogar unter (Einbau Dusche / Waschraum DV. _____ strasse d. _____ [pag. 1 3 069]) der Aufwandschätzung von Gutachter DA. _____ bewegten. Dass eine Baufirma teilweise deutlich teurer ist als eine andere und dadurch einen grösseren Gewinn macht, als andere Firmen dies gemacht hätten, ist nicht aussergewöhnlich.

3.4. Schlussfolgerungen hinsichtlich Täuschung sowie des Täuschungs- und Schädigungswillens der Beschuldigten

Nach dem Ausgeführten erschliesst sich der Kammer aufgrund der Akten nicht, in welchem Zeitpunkt A. _____ den Verwaltungsrat der H. _____ AG über welche Kosten bzw. den Wert welcher Sanierungsarbeiten konkret getäuscht haben soll. Schon die Umschreibung in der Anklageschrift dazu ist wenig konkret und nennt in diesem Zusammenhang (in einer Fussnote) einzig die Verwaltungsratssitzung vom 22.01.2009, worauf die Staatsanwaltschaft auch im oberinstanzlichen Verfahren verwies. Welche konkreten Sanierungsarbeiten aber damals bewilligt worden waren, welche Arbeiten dann erst irgendwann im Laufe des Jahres 2009 oder sogar erst irgendwann 2010, geht aus den Akten nicht hervor. Aufgrund dieser Unsicherheiten über den Zeitpunkt und der fehlenden Konnexität in den zeitlichen Abläufen kann erst recht nicht nachgewiesen werden, dass

A._____ in den massgebenden Zeitpunkten wusste, welche Sanierungskosten C._____ bzw. die AT._____AG in Rechnung stellen würde.

Es ist zwar durchaus so, dass die Vorgänge zwischen den Beschuldigten im Zusammenhang mit den Liegenschaftskäufen der F._____ auch ein negatives Schlaglicht auf die vorliegenden Sanierungsgeschäfte werfen. Da sich aber kein konkreter Bezug der schwarz ausbezahlten Provisionen mit den anklagegegenständlichen Sanierungen an der DV._____strasse ausmachen lässt und das Vorgehen auch sonst ein anderes war, sieht die Kammer darin höchstens ein schwaches und abstraktes Indiz dafür, dass die Beschuldigten auch die H._____AG täuschen und schädigen wollten. Dies reicht auch unter Berücksichtigung, dass zwei Jahre später ein Gutachter zum Schluss kam, dass die Arbeiten auch deutlich billiger hätten durchgeführt werden können, nicht, um ohne jeden Zweifel nachzuweisen, dass A._____ wissentlich und willentlich zu teure Sanierungsarbeiten in Auftrag gab bzw. sich mit C._____ absprach, dass dieser zu hohe Rechnungen stellen werde. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Sanierungsarbeiten in den Grundzügen bewilligt und nötig waren und A._____ nicht angelastet werden kann, sich ausserhalb des abgesegneten Budgets bewegt zu haben. Hinzu kommt, dass die Preise gemäss Gutachter DA._____ nicht durchwegs unangemessen hoch waren und er bei den von der AT._____AG durchgeführten Arbeiten keine wesentlichen Mängel erkennen konnte. Es kann folglich auch nicht gesagt werden, diese habe gefuscht, um die H._____AG zu schädigen. Insgesamt kann der Vorinstanz also auch hinsichtlich der subjektiven Elemente vollumfänglich beigepflichtet werden, dass die wenigen Anhaltspunkte in den Akten auch gesamthaft nicht ausreichen, um A._____ konkret nachzuweisen, dass er die H._____AG im angeklagten Umfang bzw. in der angeklagten Art und Weise hat täuschen und schädigen wollen.

Die von der Vorinstanz und auch in den oberinstanzlichen Plädoyers der Staatsanwaltschaft und der Privatklägerschaft relativ ausführlich erörterte Frage, ob und inwiefern neben A._____ auch die CK._____AG bzw. (der im Oktober 2016 verstorbene und vorher nie dazu befragte) DW._____ mit den Sanierungsmassnahmen beauftragt worden sein könnte oder nicht, kann damit grundsätzlich offen bleiben. Die CK._____AG – bei der 2009 und 2010 neben A._____ auch DW._____ tätig war – war mit der Verwaltung, insbesondere der Vermietung der Gebäude an der DV._____strasse befasst, die Zahlungen (u.a. für die Akontorechnungen der AT._____AG) konnten nur über DW._____ ausgelöst werden und DW._____ war zudem anlässlich der Sitzungen als Verwaltungsrat der H._____AG mit den Sanierungen an der DV._____strasse konfrontiert, informierte dort jeweils über die Ertragslage und wurde z.B. am 24.01.2008 beauftragt, die Bauabrechnung für das «BH._____» aufzubereiten (pag. WSG 25 059, vgl. pag. C 14 003 170) oder am 31.05.2010, die Details des Unterhalts zusammenzustellen (pag. 1 3 053). Vor diesem Hintergrund erscheint es durchaus möglich bzw. kann jedenfalls nicht widerlegt werden, dass A._____ die (durch ihn unterschriebenen) Auftragsvergaben zuvor mit DW._____ abgesprochen hatte und dieser damit einverstanden war. Dies zumal DW._____ offenbar im Zusammenhang mit dem Verwaltung des K._____ in Zürich und auch bei der Sanierung des AB._____ (Gebäude) in AC._____ eng mit A._____ zusammenarbeitete (vgl. einerseits das Protokoll der Versammlung der MEG K._____ Zürich vom 05.06.2008, wonach DX._____ darauf

hinwies, dass A._____ «zusammen mit DW._____ im Mandatsverhältnis für die Belange unserer Immobilien voll zur Verfügung» stehe [pag. C 14 003 012]; andererseits die Generalunternehmer-Offerte der AT._____AG vom 28.08.2008 betreffend AB._____ AC._____, die seitens der BD._____-Gruppe u.a. die Unterschrift von DW._____ trägt [pag. 3034 064 f.]. Auch dies spricht eher gegen als für eine bewusste Täuschung.

V. Zusatzanklage i.S. K._____ (W 16 211)

1. Vorbemerkung, Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz

Mit Schreiben vom 11.08.2016 beantragte Rechtsanwalt J._____, die Anklage gegen die Beschuldigten um den Deliktskomplex «K._____ Zürich» zu ergänzen (pag. C 04 001 001 f.). Die Staatsanwaltschaft nahm die Eingabe als Anzeige entgegen (pag. C 14 004 001) und eröffnete mit Verfügung vom 21.09.2016 die Untersuchung gegen die Beschuldigten wegen gewerbsmässigen Betrugs, begangen zum Nachteil des K._____ Zürich (pag. C 01 001 001, Verfahren W 16 211). Nachdem die Staatsanwaltschaft am 23.12.2016 Anklage erhoben hatte, vereinigte die Vorinstanz mit Verfügung vom 27.12.2016 das Verfahren mit dem bereits bei ihr hängigen Verfahren gegen die Beschuldigten (pag. WSG 21 098).

Für den Anklagesachverhalt wird auf die ausführliche Umschreibung in der Anklageschrift verwiesen (pag. C 16 001 002 ff., ebenfalls enthalten auf pag. WSG 18 058 ff.). Es geht wiederum um den Vorwurf des gewerbsmässigen Betrugs, der durch ähnliche Vorgänge in den Jahren 2009 und 2010 von den Beschuldigten mittäterschaftlich begangen worden sein soll, wie bei Ziff. I.A./B.2. der Hauptanklage. Kurz zusammengefasst wird ihnen vorgeworfen, bei der Umsetzung baulicher Massnahmen und Sanierungsarbeiten am K._____ in Zürich, mit denen konkurrenzlos die AT._____AG beauftragt worden sei, im Vergleich zum tatsächlichen Wert der Arbeiten CHF 416'196.00 (bzw. 349,5%) zu viel in Rechnung gestellt zu haben. A._____ soll dem Ausschuss der Miteigentümergemeinschaft (nachfolgend, wie erwähnt: MEG) K._____ sinngemäss vorgespiegelt haben, die Sanierungs- und Umbauarbeiten und die daraus entstehenden Kosten seien im ausschliesslichen Interesse der MEG und somit, sinngemäss und konkludent, die Kosten entsprächen dem tatsächlichen, marktüblichen Wert der ausgeführten Arbeiten. Er habe dabei das besondere Vertrauensverhältnis und die Tatsache, dass die Werthaltigkeit der Arbeiten ohne Gutachten einer Baufachperson nicht habe überprüft werden können, ausgenutzt und die Freundschaft zu C._____ verschwiegen. Die Überprüfbarkeit sei weiter durch die verwendeten höchstens rudimentären Unterlagen erschwert bzw. verunmöglicht worden. C._____, bei dem die Bauleitung gelegen habe, bzw. die AT._____AG habe teilweise Drittfirmen mit der Ausführung betraut und von den Arbeiten in ausserordentlicher Weise profitiert. Die Beschuldigten hätten mittäterschaftlich, wissentlich, willentlich und in der Absicht gehandelt, die AT._____AG bzw. C._____ zu bereichern.

Die Vorinstanz erachtete den Anklagesachverhalt in verschiedenen wesentlichen Punkten als nicht nachgewiesen (vgl. pag. WSG 29 252 ff.): Mit der Mandatierung der CK._____AG sei nicht nur A._____, sondern auch DW._____, wie A._____ selber Miteigentümer des K._____, beauftragt gewesen. Es müsse davon ausgegan-

gen werden, dass A._____ die Arbeitsvergaben vorgängig mit DW._____ besprochen habe. Dass nur rudimentäre Unterlagen verwendet worden seien, sei genauso wenig erstellt, wie dass der Beizug von Drittfirmen nicht ersichtlich gewesen sei. Es stehe zwar ausser Zweifel, dass die AT._____AG stolze Preise verlangt habe. Der zu viel bezahlte Betrag könne aber insbesondere aufgrund von diversen Kostenfaktoren, die im technischen Gutachten nicht berücksichtigt worden seien (insbesondere Wegkosten, Überzeitzuschläge, Nacht- und Wochenendarbeit, effektive Bauleitungskosten), nicht genau eruiert werden. Ein massiver Schaden sei nicht erwiesen und die MEG habe die Arbeiten der AT._____AG nicht so sehr überbezahlt, dass dies nicht anders als mit unlauteren Absichten erklärt werden könne. Ein Täuschungs- und Schädigungswille sei ebenfalls nicht erstellt.

2. Beweismittel

2.1. Dokumente

Im Rahmen einer vorsorglichen Beweisführung im Zivilverfahren vor dem Bezirksgericht Zürich zwischen der MEG K._____, (in jenem Zeitpunkt) bestehend aus 25 Miteigentümern, auf der einen und der AT._____AG auf der anderen Seite erstellte EG._____ das technische Gutachten vom 12.02.2013 (pag. C 13 001 002 ff., ebenfalls enthalten auf pag. 3 75 002 ff.), das sich insbesondere zum marktüblichen Preis der an fünf ausgewählten Werkteilen durchgeführten Arbeiten äussert. Die Vorinstanz hat den wesentlichen Inhalt der Expertise zutreffend wiedergegeben (pag. WSG 29 239 f.), worauf verwiesen wird.

Weiter liegen die Akten, die die Vorinstanz beim Bezirksgericht Zürich ediert hat (pag. WSG 32 423 ff.) sowie ein von A._____ anlässlich der Einvernahme vom 22.09.2016 eingereichter Bundesordner mit verschiedenen Unterlagen (insbesondere Protokolle von Sitzungen und Versammlungen, Korrespondenzen; pag. C 14 003 001 ff.) vor. Die Vorinstanz hat die darin enthaltenen Dokumente, die für die Beurteilung des Anklagepunktes von Bedeutung sind, chronologisch aufgeführt und korrekt zusammengefasst (pag. WSG 29 241 ff.). Darauf wird ebenfalls verwiesen.

2.2. Aussagen

Die Beschuldigten wurden am 22.09.2016 staatsanwaltschaftlich (pag. C 05 001 001 ff. [A._____], pag. C 05 002 001 ff. [C._____]) und am 21.03.2017 von der Vorinstanz (pag. WSG 28 153 f. [A._____], pag. WSG 28 187 f. [C._____]) zu diesen Vorgängen befragt. Weiter liegen die Aussagen der von der Vorinstanz am 20.03.2017 als Auskunftspersonen einvernommenen BW._____ (pag. WSG 28 061 ff.) und I._____ (pag. WSG 28 017 f.) vor. Die Vorinstanz hat die Aussagen der Beschuldigten (pag. WSG 29 244 ff.) sowie der beiden Auskunftspersonen (pag. WSG 29 251 f.) inhaltlich zutreffend zusammengefasst, worauf verwiesen wird.

In der Einvernahme vor der Kammer am 30.10.2019 sagte A._____, angesprochen auf den Vorwurf, mit C._____ dafür gesorgt zu haben, dass die MEG rund CHF 400'000.00 zu viel für Sanierungs- und Umbauarbeiten bezahlt habe, das sei für ihn nicht nachvollziehbar. Es sei ganz wichtig, dass es sich gerade im K._____ in Zürich

grossmehrheitlich um Mieterausbauten gehandelt habe. Die entsprechenden Kosten seien über die Gestaltung der Mietverträge durch die Mieterschaft getragen worden. Die Objektbesitzerin als Vermieterin habe also über Jahre hinweg davon profitieren können (pag. 33 174, Z. 25 ff.). Auf Vorhalt, dass er am 13.08.2008 eine Vermittlungsprovision von CHF 13'300.00 ausbezahlt erhalten habe, entgegnete er, das sei für ihn nicht nachvollziehbar. Er habe keine Provision erhalten. Was die AT. _____ AG in ihrer Buchhaltung gemacht habe, sei für ihn nicht nachvollziehbar (pag. 33 174, Z. 38 ff.).

C. _____ führte in der Berufungsverhandlung, ebenfalls angesprochen auf den Vorwurf, die MEG habe für die Sanierungs- und Umbauarbeiten rund CHF 400'000.00 zu viel bezahlt, aus, das sei alles nicht richtig berücksichtigt. «Stellen Sie sich mal vor, wir waren jeden Tag mit 4-6 Mann von M. _____ nach Zürich gefahren, im Stau. Das sieht der Schätzer nachträglich alles nicht. Wir mussten solche Sachen auch einrechnen.» Sie hätten teilweise am Samstag und Sonntag oder in der Nacht arbeiten und auf fixe Zeitpunkte hin fertig sein müssen. Es sei gewaltig, was da behauptet werde (pag. 33 186, Z. 15 ff.).

3. Beweiswürdigung der Kammer

3.1. Allgemeines zum K. _____ (Gewerbeliegenschaft) in Zürich / Zusammenarbeit zwischen A. _____ und DW. _____

Beim K. _____ handelt es sich um ein grosses Gewerbegebäude in Zürich, das über mehrere Trakte verfügt und mehrere tausend Quadratmeter Mietfläche plus eine grosse Tiefgarage umfasst. Bis zum Verkauf im Jahr _____ – gemäss Vorinstanz für CHF _____ Mio. an die ED. _____ AG – gehörte die Immobilie diversen Miteigentümern. Per 01.01.2010 waren es 29 an der Zahl, darunter (zu 2/1000) A. _____ und (zu 20/1000) DW. _____ (vgl. die Liste auf pag. WSG 25 037). Die MEG verfügte über einen Ausschuss, dem in den fraglichen Jahren neben A. _____ auch die Herren DX. _____, DW. _____, DI. _____, I. _____ und EE. _____ angehörten (vgl. z.B. pag. C 14 003 220). Beteiligt waren also grösstenteils dieselben Personen, die auch im Stiftungsrat der F. _____ und im Verwaltungsrat der H. _____ AG waren, sodass auch hier davon ausgegangen werden kann, dass diese A. _____ grosses Vertrauen entgegenbrachten. Mit dem Bauingenieur DI. _____ sass wiederum ein ausgewiesener Bauexperte im Gremium, der durchaus in der Lage war, die ihm präsentierten Budgets für Umbau- und Sanierungsarbeiten kritisch zu hinterfragen.

Die genaue Kompetenz dieses Ausschusses ist nicht bekannt, entsprechende Reglemente oder dergleichen liegen nicht vor. Gemäss den Aussagen von I. _____, die sich insofern auch sinngemäss mit denjenigen von A. _____ decken (vgl. pag. WSG 28 153, Z. 147 ff.), müsse man sich den Ausschuss wie den Verwaltungsrat einer AG vorstellen (pag. WSG 28 017, Z. 390). Als Geschäftsstelle der MEG amtierte die CK. _____ AG (vgl. Geschäftsbericht 2009, pag. C 14 003 040), die konkrete Umbauten für Neumieter offenbar auch in eigener Regie vergeben konnte (vgl. z.B. das Votum von DW. _____ in der Sitzung des Ausschusses vom 02.11.2009, wonach die Position «Unterhalt Liegenschaft», die insbesondere auch Ausgaben enthalte, die anlässlich von Mieterwechseln notwendig geworden seien, massiv steige [pag. C 14 003 025]). Angesichts dessen, dass DW. _____ also nicht nur als Miteigentümer (mit durchaus signifikantem Anteil von 2%)

und Ausschussmitglied, sondern auch über die CK._____AG einen Bezug zur Vermietung der Liegenschaft und den entsprechenden Mieterumbauten hatte, erscheinen die Aussagen von A._____, in diesem Bereich mit DW._____ im Team gearbeitet zu haben, durchaus plausibel (vgl. dazu auch den in den MEG-Versammlungen der Jahre 2008 und 2009 jeweils an die beiden Herren gemeinsam ausgesprochenen Dank [«Unsere Immobilien werden nicht verwaltet, sondern mit viel Engagement und Herzblut bewirtschaftet.», pag. C 14 003 012 und 14 003 019]). Dass sich unter diesen Umständen entgegen der Argumentation der Staatsanwaltschaft und der Privatklägerschaft vorliegend zumindest nicht widerlegen lässt, dass die beiden Herren die Arbeitsvergaben an die AT._____AG vorgängig untereinander besprochen haben, hat die Vorinstanz überzeugend dargelegt (pag. WSG 29 253):

Was die Frage nach der konkreten Zusammenarbeit bzw. der Aufgabenverteilung von DW._____ und A._____ in der CK._____AG anbelangt so konnte DW._____ wiederum nicht dazu befragt werden. BW._____ hielt an der Hauptverhandlung fest, soviel er wisse, sei Herr DW._____ nur Miteigentümer gewesen, sonst habe er nichts gemacht [pag. WSG 28 061, Z. 204 f.]. Und I._____ erklärte, A._____ habe die 100 prozentige Kompetenz für den Umbau und die Sanierung gehabt und er sei „in erster Linie“ für das Auslösen der Zahlungen zuständig gewesen [pag. WSG 28 017, Z. 403 und Z. 410]. A._____ dagegen machte wiederum geltend, er habe auch im Bereich Vermietungen / Umbauten „im Team“ mit DW._____ gearbeitet. Die Arbeitsteilung zwischen ihm und DW._____ habe beim K._____ in Zürich gleich funktioniert wie betreffend der Liegenschaften der H._____AG im DJ._____. Diese Aussage kann durch die Aussagen von BW._____ und I._____ nicht widerlegt werden. Dass DW._____ in der CK._____AG eine aktive Rolle inne hatte und er daher mehr als nur ein Miteigentümer war, ist offenkundig. Aber auch die Aussage von I._____ ist zu relativieren, da dieser selbst einräumte, dass DW._____ bei den Vergaben der Aufträge wahrscheinlich mitunterschieden habe [vgl. pag. WSG 28 017, Z. 394 f.]. Die Behauptung von A._____, er habe im Team mit DW._____ zusammen gearbeitet, deckt sich zudem mit der Aktenlage: So geht aus den (nicht lückenlos vorhandenen) Protokollen der Sitzungen des Ausschusses, aber auch der Miteigentümerversammlungen selbst hervor, dass es zwar jeweils A._____ war, der über den Stand der Vermietungen informierte, dass jedoch DW._____ zu den Zahlen, d.h. zum Budget, Finanzplan etc. Bericht erstattete [z.B. MEG-Versammlung vom 04.06.2009, pag. C 14 003 019 ff., und Ausschusssitzung vom 02.11.2009, pag. C 14 003 025]). Das Gericht erachtet es demnach als erstellt, dass A._____ auch beim K._____ für die Vermietungen und damit auch die gemäss den Mieterwünschen nötigen Umbauarbeiten zuständig war. Auch koordinierte er gemeinsam mit dem Abwart vor Ort, EF._____, die Sanierungsarbeiten. Da DW._____ aber für die Finanzen zuständig war, ist davon auszugehen, dass A._____ die Arbeitsvergaben zumindest mit diesem vorgängig besprach. [...]

3.2. Verwendete Unterlagen und Provisionszahlungen

Zutreffend hat die Vorinstanz auch ausgeführt, dass sich der Vorwurf in der Anklageschrift, A._____ habe bei den Sanierungs- und Umbauvorhaben bewusst nur rudimentäre Unterlagen verwendet, anhand der Akten nicht erhärten lässt. Zunächst ist ähnlich wie bei den Sanierungen an der DV._____strasse in L._____ auch hier festzuhalten, dass die Arbeiten an einen einzigen Vertragspartner zu einem Pauschalpreis vergeben wurden. Somit kann aus der Tatsache, dass weniger Unterlagen vorliegen, als wenn man sich mit verschiedensten Unternehmern über einzelne Teilarbeiten geeinigt und diese nach Aufwand abgerechnet hätte, nicht viel abgeleitet werden (vgl. Ziff. IV.3.2 oben). Zu den Arbeiten, die die AT._____AG in den Jahren 2009 und 2010 am K._____ vornahm, exis-

tieren nicht nur Akontorechnungen und Rechnungen, sondern auch zahlreiche schriftliche Auftragsbestätigungen und Offerten. Diese wurden anlässlich der Hausdurchsuchung im AB.____ AC.____, von wo aus A.____ für seine diversen Mandate innerhalb der BD.____-Gruppe arbeitete, sichergestellt (pag. 3017 001 ff.). Konkrete Hinweise darauf, dass A.____ diese Unterlagen bewusst «versteckt» hätte, gibt es, wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, nicht. Vielmehr wäre es in der Verantwortung der MEG gelegen, allenfalls für eine sinnvollere Ablage dieser Akten zu sorgen, zumal im Strafverfahren gar nie abgeklärt wurde, ob auch bei der Geschäftsstelle CK.____ AG entsprechende Unterlagen vorhanden waren oder nicht. Es fanden wiederholt Bausitzungen statt, die schriftlich protokolliert wurden und an denen teilweise auch A.____ persönlich teilnahm (z.B. am 08.03.2010, pag. WSG 32 632 f.). Es liegt ein Bauprogramm zu diversen Umbauarbeiten vor (pag. WSG 32 777 ff.), woraus auch der Beizug von Drittfirmen klar hervorgeht. Dass, wie es in der Anklageschrift den Beschuldigten vorgeworfen wird, der Beizug von Dritten nicht ersichtlich gewesen wäre, trifft also nicht zu. Zumal es ähnlich wie bei der H.____ AG keine Hinweise darauf gibt, dass es seitens der MEG oder deren Ausschuss Vorgaben gegeben hätte, wie und durch wen die Arbeiten durchgeführt werden mussten, was auch nicht gross von Belang gewesen sein dürfte, solange die Arbeiten zeitgerecht und im Rahmen des Budgets erfolgten. Weiter illustrieren verschiedene E-Mails und Schreiben in den Akten, dass sich A.____ von EF.____, dem Mann vor Ort, ausgesprochen regelmässig und selbst über kleine Details über den Stand der Arbeiten orientieren (z.B. pag. WSG 32 644 und 32 587 sowie die umfassenden Berichte auf pag. WSG 32 532 ff., pag. C 14 003 201 ff. und 14 003 315 ff.) und C.____ über EF.____ zur termingerechten Erledigung der Arbeiten anhalten liess (z.B. pag. WSG 32 635 f., 32 647, 32 589, 32 661, 32 699). Mindestens in einem Fall wies A.____ EF.____ an, für relativ bescheidene Arbeiten noch Offerten einzuholen (pag. WSG 32 499). All diese Dokumente stammen grösstenteils aus den Eingaben der MEG an das Bezirksgericht Zürich, sodass festgehalten werden kann, dass der MEG auch nach dem Weggang von A.____ durchaus Unterlagen zu den Sanierungs- und Umbauvorhaben vorlagen. Im Übrigen hat die Vorinstanz auch zu Recht festgehalten, dass nirgends in den Akten ersichtlich ist, dass der Ausschuss der MEG entsprechende Dokumente (Offerten, Werkverträge etc.) überhaupt zu sehen gewünscht hätte. Insbesondere im Zusammenhang mit den Mieterumbauten ist davon auszugehen, dass dies nicht der Fall war, da A.____ und DW.____ diesbezüglich auch in Eigenregie entscheiden konnten und es zudem um Ausgaben ging, die über die Mieten weiterverrechnet werden konnten und sich ganz spezifisch auf die Wünsche der Mieter bezogen.

Die Kammer zweifelt nicht daran, dass im Zusammenhang mit der Vergabe von Sanierungsarbeiten am K.____ in Zürich an die AT.____ AG A.____ persönlich teilweise hohe Vermittlungsprovisionen schwarz ausbezahlt wurden (vgl. dazu ausführlich Ziff. III.3.2.4.2 oben). Während sich aber die Anklageschrift auf Handlungen in den Jahren 2009 und 2010 beschränkt, beschlägt der Zeitraum, in welchem in direkter Verbindung zu ausgeführten Arbeiten auf dem Areal des K.____ Provisionen bezahlt wurden, das Jahr 2008 (vgl. die fingierten Provisionsrechnungen der «Immogroup Est.»: jeweils 7% auf CHF 190'000.00, ausmachend CHF 13'300.00 am 05.05.2008 [Ordner grün Nr. 1009, pag. 279], auf CHF 525'000.00, ausmachend CHF 36'750 am 26.11.2008 [a.a.O., pag. 288] und auf CHF 228'970.00, ausmachend CHF 16'027.90 am 27.11.2008 [a.a.O.,

pag. 289]). Diese Vorgänge und ganz generell das Zusammenwirken der Beschuldigten im Zusammenhang mit den Liegenschaftsgeschäften zwischen der AT. _____ AG und der F. _____, sind zwar durchaus ein Indiz dafür, dass die Beschuldigten auch bei den vorliegend zur Diskussion stehenden Sanierungs- und Umbauarbeiten gemeinsame Sache gemacht und getäuscht haben könnten. Mangels des erwähnten Konnexes lassen sich aber hinsichtlich des strittigen Sachverhaltes keine konkreten Schlüsse daraus ziehen.

3.3. Zum Wert der Sanierungs- und Umbauarbeiten

Auch zu diesem Anklagepunkt wurde im Strafverfahren nicht gutachterlich abgeklärt, welcher Werkpreis für die durchgeführten Sanierungs- und Umbauarbeiten marktüblich gewesen wäre. Zu dieser Frage liegt aber das im Rahmen eines Zivilverfahrens eingeholte technische Gutachten von EG. _____ vom 12.02.2013 vor, wonach für die Arbeiten an fünf vom Gutachter ausgesuchten Werkteilen, wofür die AT. _____ AG insgesamt CHF 583'000.00 in Rechnung gestellt habe, von einem marktüblich geschuldeten Werkpreis von rund CHF 166'804.00 auszugehen sei (pag. C 05 001 024 ff.). Auch dazu schliesst sich die Kammer den differenzierten und überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz, weshalb nicht direkt auf die Zahlen im Gutachten abgestellt werden kann, an (vgl. pag. WSG 29 256):

EG. _____ wurde im Rahmen eines Verfahrens zur vorsorglichen Beweisaufnahme durch Richter/in EH. _____ vom Bezirksgericht Zürich auf die Gutachterpflichten gemäss ZPO und insbesondere auf die Art. 307 und 320 StGB aufmerksam gemacht (vgl. pag. WSG 32 460). Er kann also gleich wie auch DA. _____ und DT. _____ als gerichtlicher Gutachter bezeichnet werden. Auch dieses Gutachten ist schlüssig, der Gutachter betrieb viel Aufwand, um die Werkteile zu begutachten und musste viele, nicht immer einfach nachzuvollziehende Unterlagen der Parteien berücksichtigen. Das Gericht stellt vorliegend grundsätzlich auch auf dieses Gutachten ab. Der Gutachter hielt jedoch ausdrücklich fest, er habe weder Wegkosten noch Wartezeiten, Überzeitzuschläge, Nacht-, Samstags- oder Sonntagsarbeit und strittigen Leistungsumfang berücksichtigt [pag. C 05 001 026]. Damit relativierte er seine Zahlen in wesentlichem Umfang gleich selbst. Aus den oben zitierten Dokumenten ergibt sich nämlich, dass die AT. _____ AG, wie von den Beschuldigten geltend gemacht, tatsächlich Wochenendarbeit leisten musste [z.B. pag. WSG 32 670, 32 688, C 14 003 204], dass sie Rücksicht auf Schulen und andere Mieter nehmen musste [z.B. pag. WSG 32 586] und, dass sie zum Teil unter grossem Zeitdruck arbeiten und zudem Nachbesserungen erbringen musste. All diese Leistungen konnte sie nicht separat verrechnen, da Pauschalpreise vereinbart worden waren. Überdies ist auch zu berücksichtigen, dass C. _____ die nicht unerheblichen Bauleitungskosten von BW. _____ übernehmen musste. Auch machte C. _____ zu Recht geltend, sie seien jeweils von M. _____ angereist, man müsse also auch noch die Wegkosten berücksichtigen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht könnte natürlich argumentiert werden, es sei nicht sinnvoll, eine Firma aus M. _____ mit etwas zu beauftragen, das eine Zürcher Firma billiger hätte machen können, da wesentlich weniger Wegkosten angefallen wären. Die Argumentation von A. _____, man habe die AT. _____ AG genommen, weil sich diese im Gegenzug verpflichtet habe, Mietverträge einzugehen und in einer Gesamtbetrachtung sei die Rechnung für die MEG aufgegangen, ist jedoch nicht zu widerlegen. Auch I. _____ hielt an der Hauptverhandlung sinngemäss fest, er habe nichts dagegen gehabt, dass eine Thuner Firma beauftragt worden sei [pag. WSG 28 018, Z. 416 ff.]. Kommt hinzu, dass die Anklageschrift den Beschuldigten ja nicht vorwirft, man hätte nicht eine M. _____ er Firma engagieren dürfen. Folglich müssen angemessene Zuschläge für die Wegkosten berücksichtigt werden, denn diese fielen bei der AT. _____ AG effektiv an. Infolgedessen kann auch vorliegend – gleich wie bei Ziff. I.A./B.2. der Hauptanklage (Ziff. IV.B.3.3 [hier Ziff. IV.3.3 oben]) – nicht direkt auf die Zahlen im Gutachten abgestellt werden.

Unklar ist aber auch, um wie viel die als angemessen erachteten Werkpreise erhöht werden müssten, um diesen Umständen gerecht zu werden. Auch hier dürften die nicht berücksichtigten Aufwendungen nicht die ganze Differenz zwischen den bezahlten Beträgen und den als angemessen geschätzten Preisen ausmachen, aber doch einen namhaften Betrag. Ebenso wäre auch eine Schätzungstoleranz zu berücksichtigen. Auch wenn EG._____ dies im Gegensatz zu DA._____ nicht ausdrücklich erwähnt, so sind solche Schätzungen niemals ganz präzise, sondern bewegen sich üblicherweise in einem Toleranzbereich von +/- 10% - 20%.

Zusammenfassend sind in den Berechnungen im Gutachten verschiedene Faktoren, die die Baukosten im konkreten Fall erheblich erhöht haben, nicht berücksichtigt. Dies gilt namentlich für die Bauleitungskosten durch den mit dem K._____ vertrauten und bereits seit Jahren für die BD._____-Gruppe tätigen Architekten BW._____, an den die AT._____ AG im Zeitraum von 20.11.2008 bis 19.08.2010 gemäss den Bankunterlagen in den Akten insgesamt CHF 169'000.00 bezahlte (CHF 40'000.00 am 20.11.2008 [pag. 3 15 569], CHF 9'000.00 am 09.04.2009 [pag. 3 15 645], CHF 80'000.00 am 20.11.2009 [pag. 3 15 814] und CHF 40'000.00 am 19.08.2010 [pag. 3 15 1023]). Die Zahlungen betrafen, wie den Rechnungen von BW._____ in den Buchhaltungsunterlagen der AT._____ AG entnommen werden kann (vgl. Order CC._____ AG, pag. 1023 0189, pag. 1004 0208 und 1011 0216), neben Beratungs- und Bauleitungshonoraren für das K._____ zumindest teilweise auch solche für die Liegenschaften an der DV._____strasse in L._____ sowie für das AB._____ AC._____, wo BW._____ ebenfalls tätig war. Konkrete Hinweise dafür, dass diese Zahlungen, wie von der Staatsanwaltschaft und der Privatklägerschaft vermutet, eine Art Schmier- oder Schweigegeld darstellten und BW._____ die entsprechenden Rechnungen nur vortäuschte, bestehen nicht. Insbesondere kann dies nicht daraus geschlossen werden, dass er sich vor der Vorinstanz zunächst nicht an solche Zahlungen erinnern können wollte (pag. WSG 28 058, Z. 76 ff.). Der damals 75-jährige, gesundheitlich angeschlagene BW._____ konnte sich nämlich auch sonst kaum mehr richtig an die Jahre zurückliegenden Ereignisse erinnern, was sich auch in seinen teilweise unpräzisen und vagen Aussagen zeigte. Nachdem seiner Erinnerung mittels Vorhalt der entsprechenden Zahlungsbelege bzw. Rechnungen auf die Sprünge geholfen worden war, führte er aber – kongruent mit den Aussagen beider Beschuldigter (vgl. pag. C 05 001 006, Z. 187 ff.; pag. C 05 002 003, Z. 74 f.) – aus, damals die Bauleitung gemacht zu haben, wobei die BD._____ von C._____ verlangt habe, er müsse die Bauleitungskosten übernehmen, wenn er den Auftrag als Generalunternehmer wolle (pag. WSG 28 059, Z. 106 ff.). Von etwas anderem kann vorliegend nicht ausgegangen werden.

Hinzu kommt, dass der Gutachter zur Beschränkung seines Aufwands fünf der zwanzig im Rahmen des Zivilverfahrens von der MEG als überteuert saniert bzw. umgebaut bezeichnete Werkteile mehr oder weniger willkürlich auswählte und nur diese begutachtete. Es bleibt damit unklar, ob er allenfalls Werkteile aussen vor liess, bei denen das Verdikt – erst recht unter Berücksichtigung der erwähnten, im Gutachten nicht berücksichtigten Kostenfaktoren – anders ausgefallen wäre. Gerade in einer Konstellation wie der vorliegenden, in der man nicht zuletzt deshalb hohe Pauschalpreise akzeptierte, weil sich die AT._____ AG in anderen Bereichen unbürokratisch dazu bereit erklärte, Kosten zu übernehmen oder zusätzliche Leistungen zu erbringen, wäre dies aber für die Beurteilung der subjektiven Elemente durchaus von Bedeutung.

Insgesamt steht so auch für die Kammer ausser Zweifel, dass die AT._____AG im Zusammenhang mit den Arbeiten im K._____ wiederum sehr stolze Preise verlangte. Man hätte die Arbeiten bei anderen Unternehmern – und wenn man insbesondere nicht die langen Anfahrtswege der Handwerker und die relativ hohen Bauleitungskosten vom Hausarchitekten des K._____ hätte bezahlen müssen – sicher günstiger haben können. Der zu viel bezahlte Betrag kann aber nicht genau bestimmt werden und selbst wenn die Kammer ermessensweise gewissen Annahmen trafe, könnte nicht mit genügender Sicherheit von einer derart grossen Differenz ausgegangen werden, dass sich diese nicht anders als durch betrügerische Absichten der Beteiligten erklären liesse. Gerade vor dem Hintergrund, dass offenbar – wie auch aus verschiedenen Protokollen von Versammlungen der MEG und von Sitzungen deren Ausschusses hervorgeht (vgl. z.B. pag. C 14 003 208 und 14 003 219) – ein Grossteil der durchgeführten Arbeiten über den Mietzins an die Mieter weiterverrechnet bzw. amortisiert werden konnte und sich dadurch die hohen Preise im Ergebnis nicht stark zulasten der MEG auswirkten, erscheint durchaus möglich, dass A._____ die hohen Pauschalen ohne kritische Prüfung akzeptierte, ohne die MEG dadurch irgendwie schädigen oder täuschen zu wollen.

3.4. Schlussfolgerungen hinsichtlich Täuschung sowie des Täuschungs- und Schädigungswillens

Die Protokolle der Sitzungen des Miteigentümerausschusses finden sich nur unvollständig und ungeordnet in den Akten. Daraus geht hervor, dass die Sanierungsarbeiten jeweils relativ allgemein im Miteigentümerausschuss diskutiert wurden und das Gremium auch über das Budget befand. Gemäss der Jahresrechnung beliefen sich 2009 die Ausgaben für Unterhalt und Reparaturen total auf über CHF 2,8 Mio. und diejenigen für den Mieterausbau auf über CHF 2,7 Mio. (pag. C 14 003 045). Anhand der vorliegenden Akten ist für die Kammer aber nicht nachvollziehbar, wann genau A._____ vom Anlageausschuss mit der Umsetzung der baulichen Massnahmen und Sanierungsarbeiten hinsichtlich dieser fünf Bauteile betraut haben oder wann über diese Investitionen befunden worden sein soll. Vor dem Hintergrund, dass A._____ und DW._____ gerade hinsichtlich Mieterausbauten auch in eigener Regie entscheiden konnten und A._____ dabei ganz generell grosse Freiheiten zugestanden wurden, ist nicht einmal klar, ob diese Arbeiten vor deren Vergabe überhaupt je Thema im Ausschuss waren. Falsche Angaben oder Aussagen von A._____ vor der Arbeitsvergabe im Ausschuss, etwa über mutmassliche Sanierungskosten, sind jedenfalls nicht dokumentiert. Ebenso wenig geht aus den vorliegenden Akten hervor, ob und allenfalls wann der Ausschuss die Kosten nachträglich genehmigte oder ihm Rechnungen oder Akontorechnungen vorgelegt wurden. Infolgedessen kann auch für diesen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, ob, wann und womit bei den Mitgliedern eine Fehlvorstellung über den Wert der Umbau- und Sanierungsarbeiten herbeigeführt worden sein soll.

Beweise dafür, dass A._____ wusste, dass C._____ überhöhte Rechnungen stellen wird, liegen genauso wenig vor, wie Hinweise auf entsprechende Absprachen zwischen den Beschuldigten. Für die Kammer bleibt damit unklar, wie sie 2009 und 2010 genau zusammengewirkt haben sollen. Die wenigen Indizien, die auf ein betrügerisch motiviertes Handeln der Beschuldigten hinweisen, lassen auch gesamthaft keinen eindeutigen Schluss hinsichtlich der ungeklärte Frage zu, ob – und erst recht nicht darüber, wie und

wann – A._____ die Mitglieder des Ausschusses getäuscht hat. Das Vorgehen der Beschuldigten im Zusammenhang mit den Liegenschaftskäufen der F._____, wo immer nach demselben Schema, insbesondere mittels schriftlicher Renditeberechnungen operiert wurde, war ein anderes. Und die zwischen den Beschuldigten schwarz geflossenen Provisionen können, ähnlich wie bei den Sanierungen an der DV._____strasse in L._____, weder zeitlich noch betragsmässig den konkret durchgeführten Arbeiten zugeordnet werden. Es kann somit nicht gesagt werden, rein aufgrund der Tatsache, dass Provisionen geflossen seien, müsse ein Gewinn vorhanden sein und es sei von allem Anfang an der Plan gewesen, überteuert zu sanieren. Dass, wie das technische Gutachten nachträglich ergab, die zu Pauschalpreisen durchgeführten Arbeiten günstiger hätten durchgeführt werden können, lässt sich wie erwähnt durchaus auch ohne betrügerische Absichten von A._____ erklären. Demgegenüber ist nicht erstellt, dass der Ausschuss detaillierter hätte informiert sein wollen, A._____ ihn irgendwie von Überprüfungen abgehalten oder ihm gar Unterlagen vorenthalten hätte. Die vorgenommenen Umbau- und Sanierungsarbeiten waren – etwas anderes wird den Beschuldigten weder vorgeworfen und ist aufgrund der Akten auch nicht ersichtlich – grundsätzlich nötig, sprengten das genehmigte Budget nicht bzw. zumindest nicht unbegründet und liessen sich teilweise auch auf die Mieter abwälzen. Aus den jeweiligen Übergabeprotokollen in den Akten (Übernahme ohne oder mit kleineren Beanstandungen, vgl. pag. WSG 32 479 ff.) und auch den Feststellungen im technischen Gutachten (insbesondere pag. C 05 001 028, wonach der Gutachter keine offensichtlichen Abweichungen von den SIA-Richtlinien habe feststellen können) geht weiter hervor, dass die AT._____AG die Arbeiten ordnungsgemäss und ohne grössere Mängel erbrachte. Hinzu kommt, dass A._____ und auch der bei der Vermietung des K._____ stark involvierten DW._____, mit dem er die Arbeitsvergaben vorgängig besprach, selber Miteigentümer waren und am jährlichen Gewinn direkt partizipierten. Beide hatten also durchaus ein Interesse daran, dass die Sanierungs- und Umbaukosten nicht zulasten der MEG zu hoch ausfielen. Insgesamt kann die Kammer dem vorinstanzlichen Fazit, dass nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass A._____ den Ausschuss täuschen und schädigen wollte, voll beipflichten.

VI. Die nur C._____ betreffenden Anklagepunkte i.S. Mietamt (W 13 17)

1. Vorbemerkung, Anklagesachverhalt und Beweisergebnis der Vorinstanz

Am 23.12.2016 erhob die Kantonale Staatsanwaltschaft für Wirtschaftsdelikte gegen C._____ Anklage wegen mehrfacher Urkundenfälschung und mehrfachen versuchten Betrugs (pag. M 16 001 001 ff., ebenfalls enthalten auf pag. WSG 18 068 ff.). Die mit Verfügung vom 28.01.2013 eröffnete (pag. M 01 001 002) und separat unter der Nummer W 13 17 geführte Untersuchung ging auf eine Strafanzeige des Mietsamts M._____ (nachfolgend: Mietamt) vom 20.05.2009 (pag. M 04 001 001 ff.) zurück. Mit Verfügung vom 27.12.2016 hat die Vorinstanz das Verfahren mit dem bereits bei ihr hängigen Verfahren gegen die Beschuldigten vereinigt (pag. WSG 21 098).

Für den detaillierten Anklagesachverhalt wird auch hier auf die Umschreibung in der Anklageschrift verwiesen. Die Vorwürfe stehen im Zusammenhang mit den Liegenschaften R._____gasse ___ in Thun, die die AT._____AG mit Kaufvertrag vom 15.10.2007 an die

F._____ verkaufte. Kurz zusammengefasst soll C._____ als Organ bzw. einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsratspräsident und Geschäftsführer der AT._____AG beabsichtigt haben, nach dem 2008 durchgeführten Umbau der Liegenschaften gegenüber den Mietern im Vergleich zu den getätigten Investitionen zu hohe Mietzinserhöhungen durchzusetzen. Im Rahmen der auf Anfechtung des Grossteils der Mieter durchgeführten Schlichtungsverfahren vor dem Mietamt habe er am 02.10.2008 zwecks Nachweis der wertvermehrenden Investitionen eine inhaltlich unwahre Baukostenabrechnung im Umfang von CHF 3'480'404.55 eingereicht bzw. einreichen lassen. Zum Beleg der geltend gemachten Baukosten habe er dann am 12. respektive 19.11.2008 neunzehn (vorgängig oder erst als Folge der Aufforderung des Mietamts erstellte) gefälschte, verfälschte und/oder inhaltlich unwahre Rechnungsbelege sowie Rechnungsbelege, die andere Bauprojekte mitbetrafen, von ihm aber wahrheitswidrig vollumfänglich oder überhöht diesen Liegenschaften zugeschrieben worden seien, eingereicht bzw. einreichen lassen. Damit habe er das Mietamt und/oder die 21 (am Verfahren vor dem Mietamt beteiligten) Mieter über die tatsächliche Höhe der getätigten wertvermehrenden Investitionen und damit auch über die Begründetheit der Mietzinserhöhungen täuschen wollen, um so zu hohe bzw. missbräuchliche Mietzinsen durchzusetzen und die AT._____AG zulasten der Mieterschaft monatlich um mindestens CHF 7'710.55 unrechtmässig zu bereichern. Nachdem die AT._____AG vom Mietamt darauf hingewiesen worden sei, dass die eingereichten Belege manipuliert erschienen, habe C._____ am 12.03.2009 einen weiteren Ordner mit teilweise abweichenden Rechnungsbelegen und tieferen Baukosten von CHF 2'519'803.45 nachgereicht bzw. nachreichen lassen. Anlässlich der Schlichtungsverhandlung vom 28.04.2009 habe er sich schliesslich mit den 21 verbliebenen Mietparteien unter Annahme von wertvermehrenden Investitionen von gesamthaft CHF 1'500'000.00 geeinigt.

Die Vorinstanz hielt fest, angesichts der in der Buchhaltung der AT._____AG für die Sanierungsarbeiten ausgewiesenen rund CHF 1,64 Mio. sei offensichtlich, dass die dem Mietamt eingereichte Baukostenabrechnung Beträge enthalten müsse, die nicht für diese Liegenschaften aufgewendet worden seien. Daraus ergebe sich auch, dass ein Teil der im November 2008 eingereichten Rechnungen gefälscht sein müsse. Dies sei bei den neunzehn in der Anklageschrift aufgeführten Exemplaren klar der Fall, da diese im Vergleich zu den im März 2009 dem Mietamt eingereichten Versionen jeweils identische Rechnungsnummern und Rechnungsdaten, aber abweichende Beträge und eine andere Darstellung aufweisen würden. Ein anderer Grund, als dass durch deren Einreichung ein Vorteil zugunsten der AT._____AG im Rahmen der Mietstreitigkeiten hätte erreicht werden sollen, sei nicht ersichtlich. Das Aussageverhalten von C._____ dazu bezeichnete die Vorinstanz als katastrophal. Gestützt darauf könne er aber nicht mit genügender Sicherheit als Täter überführt werden. Ebenso wenig reiche die Tatsache, dass er für den Umbau und das Geschäft mit der F._____ betreffend diese Liegenschaften zuständig gewesen sei, für den Nachweis seiner Täterschaft aus. Insgesamt gebe es keine Belege, die ihn direkt mit dem Fälschen und/oder dem Einreichen der Rechnungen in Verbindung brächten. Vielmehr würden mehrere Indizien seinen Sohn BU._____ belasten, dessen Rolle in der Voruntersuchung aber nicht abgeklärt worden sei. Insbesondere habe BU._____ die massiv überhöhte Baukostenabrechnung eingereicht, an der Schlichtungsverhandlung teilgenommen und die Vergleiche abgeschlossen. «In dubio pro reo» ging die Vorinstanz

deshalb davon aus, C._____ habe mit der Erstellung und Einreichung der gefälschten Rechnungen nichts zu tun gehabt.

2. Beweismittel

2.1. Dokumente

Die Vorinstanz hat die relevanten Dokumente, insbesondere die schriftlichen Eingaben der AT._____ AG an das Mietamt (Schreiben vom 02.10.2008, unterschrieben von BU._____ [pag. M 04 002 001], mit Baukostenabrechnung über CHF 3'480'404.55 [pag. M 04 002 002 ff.]; Schreiben vom 12. und 19.11.2008, unterschrieben von CR._____ [pag. M 04 002 011 f.], mit Belegen [pag. M 04 002 014 ff.] sowie Schreiben vom 12.03.2009, unterschrieben von CR._____ [pag. M 04 003 001], mit Baukostenabrechnung über CHF 2'519'803.45 [pag. M 04 003 002 ff.] und Belegen [pag. M 04 003 011 ff.]), vollständig aufgeführt und inhaltlich korrekt zusammengefasst wiedergegeben (vgl. pag. WSG 29 258 ff.). Darauf wird verwiesen.

2.2. Aussagen

Zu diesem Anklagepunkt liegen die Aussagen von zwei Akteuren vor: Zum einen von CR._____, die am 20.03.2017 von der Vorinstanz als Zeugin befragt wurde (pag. WSG 28 033 ff.). Zum anderen diejenigen von C._____, der im Vorverfahren am 05.12.2013 (pag. M 05 001 001 ff.) und am 21.05.2014 (pag. M 05 002 001 ff.), jeweils unter Vorhalt der verschiedenen Rechnungen durch die Staatsanwaltschaft, am 21.03.2017 von der Vorinstanz (pag. WSG 28 188 ff.) und schliesslich auch noch einmal am 30.10.2019 durch die Kammer (pag. 33 187 f.) dazu befragt wurde.

Die Vorinstanz hat die ihr vorliegenden Aussagen von C._____ (pag. WSG 29 261 ff.) sowie der Zeugin CR._____ (pag. WSG 29 267 ff.) inhaltlich richtig zusammenfasst. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen.

In der oberinstanzlichen Verhandlung gab C._____ auf die Frage, wer von der AT._____ AG die Renovation der Liegenschaften R._____gasse __ in Thun geleitet bzw. überwacht habe, an, das sei sicher er gewesen. Die Rechnungen habe aber die Sekretärin visiert und in den Ordnern abgelegt. Das sei alles über die Buchhaltung, über die Sekretärin und nicht über ihn gegangen (pag. 33 187, Z. 10 ff.). Gefragt danach, wer denn kontrolliere, dass die Kosten nicht aus dem Ruder liefen, verwies er auf den Vorarbeiter und weiter: «Zum Teil wurde nicht nur für eine Liegenschaft Material geliefert. Die liebe Sekretärin hat das teilweise nicht auseinandergenommen. Dann ist der ganze Ordner aufs Mietamt gegangen. Der Ordner ist dann vom Mietamt wieder zurückgekommen, weil sie sagten, dass das nicht sein könne.» (pag. 33 187, Z. 21 ff.) Anschliessend sei das korrigiert worden, dass das teilweise nur eine oder zwei Liegenschaften betreffe. Er habe das nicht gemacht und sei auch nicht auf dem Mietamt gewesen. Auf die Frage, wer ausser ihm als Chef der AT._____ AG ein Interesse daran gehabt haben könnte, die – teilweise offensichtlich gefälschten – Belege dem Mietamt zu liefern, bestritt er, dass die Rechnungen gefälscht worden seien. Sie seien einfach eingereicht worden, als noch zwei, drei Liegenschaften darauf gewesen seien. Danach habe man das korrigiert und den Ordner wieder so eingereicht, dass nur eine Liegenschaft betroffen sei. Er habe dafür Rechtsan-

walt El. _____ engagiert, der das gemacht habe (pag. 33 187, Z. 32 ff.). Auf den Hinweis, dass Rechtsanwalt El. _____ vor dem Mietamt in ebendiese Akten habe Einsicht nehmen müssen, wiederholte C. _____, Rechtsanwalt El. _____ habe den Ordner mit der Sekretärin erstellt und eingereicht (pag. 33 188, Z. 3).

3. Beweiswürdigung der Kammer

3.1. Vorbemerkungen

C. _____ machte auch im oberinstanzlichen Verfahren geltend, nichts Relevantes mit den in der Anklageschrift umschriebenen Vorgängen zu tun zu haben, wovon wie erwähnt auch die Vorinstanz ausgegangen war. Neben der Frage, ob die Täterschaft von C. _____ rechtsgenügend nachgewiesen werden kann (vgl. Ziff. 3.4 unten), ist zu beurteilen, ob die entsprechenden Rechnungen gefälscht waren (Ziff. 3.3 unten), was C. _____ und seine Verteidigung auch im oberinstanzlichen Verfahren bestritten (vgl. pag. 33 270). In einem ersten Schritt ist aber der Ablauf der Ereignisse vor und während dem Schlichtungsverfahren vor dem Mietamt zu beleuchten, der weitgehend unbestritten ist und sich anhand der objektiven Beweismittel in den Akten rekonstruieren lässt (Ziff. 3.2 unten).

3.2. Zum Ablauf der Ereignisse

Mit Kaufvertrag vom 15.10.2007 verkaufte die AT. _____ AG das «Doppel-Mehrfamilienhaus» mit je vierzehn Wohnungen an der R. _____ gasse ____ in Thun an die F. _____, wobei im Kaufpreis auch die im Baubeschrieb vom 28.09.2007 erwähnten Sanierungsarbeiten inbegriffen sein sollten. Den Übergang von Nutzen und Gefahr vereinbarten die Parteien auf den 01.01.2009 (pag. 1 1 132 ff.). Nachdem die AT. _____ AG 2008 die Sanierungsarbeiten durchgeführt hatte, zeigte sie mit Mitteilungsformularen vom _____ 2008 bei sämtlichen 28 Mietparteien eine Erhöhung der Mietzinse per _____ 2009 an. Die Formulare trugen die Unterschrift von C. _____. Begründet wurde die Erhöhung einerseits mit der Anpassung an relative Kostenfaktoren (Hypothekarzinsanpassung, Teuerungsausgleich und Kostensteigerung), andererseits – und vor allem – mit wertvermehrenden Investitionen nach Totalsanierung. Allein aufgrund der wertvermehrenden Investitionen sollten die Mietzinse für die insgesamt vierzehn 3½-Zimmer-Wohnungen um je CHF 452.00 und für die insgesamt vierzehn 4½-Zimmer-Wohnungen um je CHF 490.00 pro Monat erhöht werden (vgl. die Erhöhungsformulare in den Kopien der Mietamtsakten, Ordner 6–9, z.B. pag. M 07 015 008, 07 015 095, 07 015 300 und 07 015 381).

In der Folge fochten 24 Mietparteien die ihnen angezeigte Mietzinserhöhung beim (damals noch zuständigen) Mietamt als missbräuchlich an (Verfahrensnummern _____), wobei drei Parteien ihre Anfechtung später infolge Wegzugs wieder zurückzogen (Verfahrensnummern _____). Nachdem die AT. _____ AG dazu aufgefordert worden war, reichte BU. _____ mit Schreiben vom 02.10.2008 dem Mietamt eine Baukostenabrechnung über total CHF 3'480'404.55 ein (pag. 04 002 002 ff.), zunächst einmal ohne Belege. Im Schreiben hielt er unter anderem fest, dass an den Mietzinserhöhungen festgehalten werde und die Zusammenstellung der Baukosten sämtliche Rechnungen der bereits ausgeführten Arbeiten enthalte (pag. M 04 002 001). Dass Letzteres nicht zutraf und die Baukostenabrechnung Positionen aufwies, die nicht für die Baustelle R. _____ gasse ____ aufge-

wendet wurden, zeigt der Vergleich mit der Buchhaltung der AT._____AG mehr als deutlich: Gemäss Revisorenbericht von BX._____ vom 31.03.2014 (pag. M 09 001 003 ff.) hatte die AT._____AG massiv tiefere Investitionen verbucht. Demnach wurden für die Liegenschaften R._____gasse __ in der Zeit von 2007 bis 2010 insgesamt CHF 1'646'604.00 (davon Eigenleistungen von CHF 153'350.00 und Leistungen der AZ._____AG von CHF 624'000.00), ohne Mehrwertsteuer, aufgewendet (pag. M 09 001 006 und 09 001 009 f. mit Hinweisen auf die Buchhaltung). Am 27.10.2008 forderte das Mietamt Rechtsanwalt EI._____, der zuvor von der AT._____AG mit der Interessenwahrung beauftragt worden war (eine erste Vollmacht vom 16.10.2008 trägt die Unterschrift von C._____ [pag. M 04 001 049], die korrigierte Version vom 27.10.2008 ist von BU._____ unterschrieben [pag. M 04 001 036]), auf, die Rechnungsbelege und Arbeitsrapporte für die in der Baukostenabrechnung enthaltenen Arbeiten einzureichen (pag. M 04 001 033).

Mit Schreiben vom 12. und 19.11.2008 (pag. M 04 002 011 f.) reichte die AT._____AG direkt (also nicht über Rechtsanwalt EI._____) Rechnungen (Kopien) zur Baukostenabrechnung – darunter auch die neunzehn in der Anklageschrift als gefälscht bezeichneten Rechnungen – ein, die das Mietamt im Ordner A ablegte (pag. M 04 002 014 ff., mit A001–A173 beschriftet). Die beiden Schreiben sind von CR._____, der damaligen Sekretärin der AT._____AG, unterzeichnet. Wer die Rechnungen zuvor innerhalb der AT._____AG zusammengestellt und den entsprechenden Auftrag zur Einreichung erteilt hatte, geht daraus aber nicht hervor. Dass es entgegen den unglaublichen Aussagen von C._____ und teilweise auch von CR._____ – so kann bereits an dieser Stelle mit der Vorinstanz festgehalten werden – kaum Rechtsanwalt EI._____ war, deuten nicht nur die erwähnten Begleitschreiben auf dem Briefpapier der AT._____AG an. Wäre dem nämlich so gewesen, leuchtet auch nicht ein, weshalb Rechtsanwalt EI._____ Akteneinsicht in die eingereichten Belege verlangte und letztere am 02.12.2008 gemeinsam mit BU._____ («BU._____») persönlich auf dem Mietamt besichtigte (vgl. Aktennotiz des Mietamts, pag. M 04 002 013).

Da es im Rahmen des Schriftenwechsels nicht zu gütlichen Einigungen kam, folgte am 12.01.2009 die Vorladung zur Schlichtungsverhandlung, wobei die AT._____AG (bzw. Rechtsanwalt EI._____) aufgefordert wurde, die Originalrechnungen zur Bauabrechnung an die Verhandlung mitzubringen (pag. M 04 001 025 f.). Daraufhin reichte wiederum die AT._____AG direkt und unterzeichnet durch CR._____ am 12.03.2009 (pag. M 04 003 001) eine korrigierte Baukostenabrechnung, die «nur» noch eine Summe von CHF 2'519'803.45 aufwies, ein (pag. M 04 003 002 ff.). Zugleich reichte sie als Belege Rechnungen (wiederum nur Kopien) sowie Stundenabrechnungen der Mitarbeitenden der AT._____AG ein. Vom Mietamt wurden diese Belege im Ordner B abgelegt (pag. M 04 003 011 ff.). Am 28.04.2009 fand die Schlichtungsverhandlung mit den 21 verbliebenen Gesuchstellern statt. Gemäss Protokoll waren für die AT._____AG «Herr C._____ (Nachname)», die Verwalterin der Liegenschaften Frau EJ._____ sowie Rechtsanwalt EI._____ anwesend (vgl. pag. M 04 001 006 ff.). Da die in der Verhandlung abgeschlossenen Vergleiche allesamt die Unterschrift von BU._____ tragen, ist – entgegen der Umschreibung in der Anklageschrift – davon auszugehen, dass dieser und nicht C._____ an der Verhandlung für die AT._____AG handelte. Mit den vorgenannten

Vergleichen einigte man sich in allen Fällen auf Mietzinserhöhungen zwischen CHF 70.00 und CHF 215.00, was stets deutlich weniger als der Hälfte, zum Teil nur einem Bruchteil der ursprünglich angezeigten Erhöhungen entsprach (vgl. Ordner 6–9, z.B. pag. M 07 015 007, 07 015 094, 07 015 299 und 07 015 380). Die auf S. 6 der Anklageschrift für alle 21 Fälle genannten ursprünglich beabsichtigten bzw. die schliesslich vergleichsweise vereinbarten Mietzinse treffen also allesamt zu.

3.3. Zur Frage, ob die Rechnungen gefälscht waren

In der Anklageschrift sind die als gefälscht oder verfälscht und/oder inhaltlich unwahr bezeichneten neunzehn Rechnungen, die mit Schreiben vom 12./19.11.2008 dem Mietamt eingereicht worden waren (A-Versionen), in der «Tabelle Urkundenfälschung» aufgelistet und gelb markiert. In der gleichen Tabelle, grün markiert, sind die mit Schreiben vom 12.03.2009 dem Mietamt eingereichten Rechnungen (B-Versionen) aufgeführt, welche die Staatsanwaltschaft als nicht gefälscht einschätzte (S. 4 der Anklageschrift). Eine praktisch identische Tabelle («Übersicht relevante Rechnungen ab CHF 1'000.00» / Teil 1») findet sich auch im Zusammenhang mit dem Vorwurf des versuchten Betrugs, wobei dort nur siebzehn Rechnungen (in den beiden Versionen) erwähnt sind (S. 11 der Anklageschrift). In einer weiteren Tabelle («Übersicht relevante Rechnungen ab CHF 1'000.00» / Teil 2») sind schliesslich neun Rechnungen (A-Versionen) mit Kosten aufgelistet, die – so der Vorwurf – wahrheitswidrig vollumfänglich in die Baukostenabrechnung über CHF 3'480'404.55 Eingang gefunden hätten, tatsächlich jedoch auch für andere Bauprojekte angefallen seien (B-Versionen, S. 5 und 12 der Anklageschrift).

Die in der letztgenannten Tabelle aufgelisteten Rechnungen unterscheiden sich in ihrer A- und B-Version lediglich dadurch, dass nur in der B-Version jeweils vermerkt und betragsmässig ausgeschieden wurde, welcher Teil der Rechnung auf die Baustelle R. _____ gasse ____ in Thun entfiel. In den im November 2008 dem Mietamt eingereichten Versionen wurde nicht auf den ersten Blick erkennbar ausgeschieden, welcher Teil der Rechnung welche Baustelle betraf. In der ersten Baukostenabrechnung wurde wahrheitswidrig die ganze Rechnungssumme geltend gemacht. Entgegen den Aussagen von C. _____ wurden aber nicht einfach nur diese Rechnungen mit «noch zwei, drei Liegenschaften drauf» (pag. 33 187, Z. 39 f.) dem Mietamt eingereicht, sondern darüber hinaus auch die neunzehn Rechnungen (A-Versionen), die in der Anklageschrift als Fälschungen bezeichnet werden und bei denen es sich zweifellos auch um solche handelt. Denn zum einen muss schon aus der exorbitant grossen Differenz zwischen der Baukostenabrechnung über CHF 3,4 Mio. und den verbuchten Sanierungskosten von CHF 1,64 Mio. geschlossen werden, dass ein Teil der im November 2008 zur Plausibilisierung der Baukostenabrechnung (als Kopien) eingereichten Rechnungen nicht von den wirklichen Rechnungsstellern stammen kann bzw. inhaltlich abgeändert worden sein muss. Das bestätigt sich zum anderen auch in den augenfälligen Abweichungen und Übereinstimmungen zwischen den beiden Versionen: Während der Rechnungssteller, das Datum und – soweit vorhanden – sogar die Rechnungsnummer dieselben sind, ist der Rechnungsbetrag der ersten Version ein Vielfaches der zweiten (insgesamt CHF 553'680.00 statt CHF 136'680.00) und unterscheiden sich die Schriftstücke auch in der Darstellung (Schriftart, Briefkopf, Einzüge, Gestaltung usw.) teils erheblich. So stechen beispielsweise bei den (angeblichen) Rechnungen der EK. _____ die serifenlose Schrift in der A-Version (vgl. pag. M 04 002 174 ff.

und 04 003 014 ff.), bei denjenigen der EL._____ die Unterschiede in Schriftart und Briefkopf (pag. M 04 002 184 ff. und 04 003 024 ff.) und bei den (angeblichen) Rechnungen von EM._____ die offensichtlichen Abweichungen in Gestaltung und Unterschrift (pag. M 04 002 190 ff. und 04 003 031 ff.) ins Auge. Aufgrund der Übereinstimmungen in Rechnungsdatum und –nummer leuchtet die von C._____ teilweise abgegebene Erklärung, es könnte sich bei der ersten Versionen um Akontorechnungen handeln, nicht ein, zumal meistens beide Versionen ausdrücklich als Akontorechnung bezeichnet sind. Aus den in der tabellarischen Übersicht in der Anklageschrift (S. 4) genannten Aktenstellen in den Buchhaltungs- und Bankbelegen geht lückenlos hervor, dass die Rechnungen jeweils entsprechend ihrer B-Version durch die AT._____AG verbucht und auch bezahlt worden sind. Unter diesen Umständen ist davon auszugehen, dass jeweils die B-Version echt und die A-Version gefälscht oder verfälscht, d.h. nicht vom angeblichen Rechnungsaussteller verfasst worden ist.

3.4. Zur Rolle von C._____

Die aussergewöhnlichen Vorgänge im Zusammenhang mit der damaligen Erhöhung der Wohnungsmietzinse der Liegenschaften R._____gasse __ werfen kein gutes Licht auf die Geschäftspraktiken der AT._____AG. Man hat mit gefälschten Belegen versucht, die Bauabrechnung in die Höhe zu treiben, um so die Mietzinserhöhungen begründen, vor dem Mietamt durchsetzen und auf diese Weise einen Vorteil zugunsten der AT._____AG erreichen zu können. Ein anderer Grund, weshalb man dem Mietamt gefälschte Rechnungen einreichte, ist, wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, nicht ersichtlich. Dass die Idee kaum von einer Sekretariatsmitarbeiterin oder der damals für die AT._____AG tätigen Verwalterin – die davon überhaupt keinen Nutzen gehabt hätte – stammte und dann in eigener Initiative umgesetzt wurde, liegt ebenfalls auf der Hand. Die entsprechenden Aussagen von CR._____, mit denen sie auf die Fragen, wer die entsprechenden Eingaben an das Mietamt veranlasst habe, mehr oder weniger pauschal auf Rechtsanwalt EI._____ und die Verwalterin verwies, aber kaum weiterführende Angaben mehr machen konnte bzw. wollte, wirken karg, ausweichend und nicht glaubhaft. Offensichtlich wollte sie damit nicht nur sich selbst, sondern vor allem auch ihren Onkel C._____ und/oder dessen Sohn schützen. Und wie die Vorinstanz anhand anschaulicher Beispiele – auf die hier verwiesen wird (vgl. pag. WSG 29 272 f.) – aufgezeigt hat, sprechen das Aussageverhalten und die teilweise trotzig, beleidigenden und unlogischen Aussagen von C._____ nicht für die Verlässlichkeit seiner Angaben und Beziehungen. Auch vor der Kammer schob er die Verantwortung wieder pauschal auf Rechtsanwalt EI._____, die Sekretärin, die Verwalterin oder den Vorarbeiter. So unglaublich seine diesbezüglichen Aussagen auch erscheinen, kann daraus nicht geschlossen werden, dass er es war, der die gefälschten Belege erstellte oder erstellen liess und wie zuvor die unwahre Baukostenabrechnung dem Mietamt einreichte oder einreichen liess. Aussagen darüber, wie konkret er an den Vorgängen beteiligt war, wären erst recht spekulativ. Es bleiben vielmehr verschiedene Sachverhaltsvarianten denkbar, wobei das Aussageverhalten von C._____ insbesondere auch dadurch erklärbar sein könnte, dass er seinen Sohn nicht belasten wollte (vgl. die von der Vorinstanz anschaulich aufgezeigten Varianten auf pag. WSG 29 273 f.). Durchaus möglich bleibt namentlich, dass BU._____ (sei es allein oder gemeinsam mit CR._____) die überhöhte Baukostenabrechnung und dann

auch die manipulierten Rechnungen ohne Zutun und Wissen von C._____ eingereicht hat.

Wie schon für die Vorinstanz lässt die Beweislage auch für die Kammer keinen eindeutigen Schluss auf die Täterschaft von C._____ zu. Handlungsmacht und Motiv, auf die die Staatsanwaltschaft in diesem Zusammenhang verwies, waren bei BU._____, damals ebenfalls einzelzeichnungsberechtigter Verwaltungsrat und geschäftsführend im Familienbetrieb tätig, in gleicher Weise vorhanden. Während die ganze Sanierung und auch noch die Ankündigung der Mietzinserhöhungen klar unter die Verantwortung von C._____ liefen, hatte nachher beim Verfahren vor dem Mietamt – und nur diese Vorgänge ab Mitte September bis Ende 2008 werden C._____ vorliegend zur Last gelegt – offenkundig BU._____ die Federführung inne: Er war es, der am 02.10.2008 dem Mietamt die unwahre Baukostenabrechnung einreichte, unter anderem mit dem wahrheitswidrigen Hinweis, darin seien die Kosten der ausgeführten Arbeiten enthalten. Er war es auch, der am 27.10.2008 die (korrigierte) Vollmacht für Rechtsanwalt El._____ unterzeichnete, am 02.12.2008 auf dem Mietamt war und dort bestritt, dass die Rechnungen manipuliert worden seien. Schliesslich erschien am 28.04.2009 wieder er persönlich zur Schlichtungsverhandlung auf dem Mietamt, führte Vergleichsverhandlungen und legte die Mietstreitigkeiten schliesslich durch seine Unterschrift auf den Vergleichen (mit massiven Zugeständnissen) auch selber wieder bei. Während also BU._____ – der nicht befragt und dessen Rolle im Vorverfahren auch sonst in keiner Weise abgeklärt wurde – gleich mehrfach unbestreitbar direkt in die Vorgänge involviert war, sind konkrete Handlungen von C._____ weder dokumentiert noch ersichtlich. Es ist auch nicht belegt, dass er überhaupt von den Machenschaften wusste. Etwas anderes drängt sich auch nicht aus der wenig sagenden (angeblichen) Aussage eines – nie förmlich befragten – Unternehmers gegenüber der Staatsanwaltschaft, C._____ habe ihn mehrmals kontaktieren wollen (vgl. Telefonnotiz, pag. M 13 002 011), auf. Schliesslich lässt sich auch aus der Tatsache, dass in einzelnen Fällen Rechnungen, die offenbar teilweise Aufwände für das Haus von A._____ in AA._____ betrafen, der Baustelle R._____gasse ___ zugeordnet wurden (vgl. die Rechnung der EN._____AG vom 20.11.2007 in der A-Version [A110, pag. M 04 002 151] und der beim Unternehmen edierten Originalversion [C007, pag. M 07 014 012]; ebenso die Rechnung der EO._____AG vom 26.11.2007 [pag. M 04 002 017], die allerdings in der Anklageschrift unerwähnt ist), nicht allzu viel ableiten. Das Vorgehen im Fall R._____gasse ___ bestand ja eben gerade darin, Rechnungen von Sanierungen bei (irgendwelchen) anderen Liegenschaften auf diese Baustelle «umzuschreiben». Gesamthaft gesehen ist deshalb nicht auszuschliessen, dass C._____ nicht konkret mit der Sache beim Mietamt befasst und auch nicht darüber informiert war.

3.5. Fazit

Als Fazit kann damit zum einen festgehalten werden, dass im Rahmen der ab Mitte September 2008 geführten Schlichtungsverfahren im Zusammenhang mit den zuvor angekündigten Mietzinserhöhungen bei den Liegenschaften R._____gasse ___ in Thun neunzehn zuvor gefälschte (oder verfälschte) Rechnungsbelege durch Mitarbeitende der AT._____AG dem Mietamt eingereicht wurden, um die angestrebten Mietzinserhöhungen durchzusetzen. Die vorliegend entscheidende Frage, wer konkret die Belege fälschte bzw. fälschen liess und diese dann dem Mietamt einreichte bzw. die Einreichung veran-

lasste, kann nicht zweifelsfrei beantwortet werden, sodass in Anwendung des Grundsatzes «in dubio pro reo» davon ausgegangen wird, dass C._____ erst im Nachhinein von den gefälschten Rechnungen erfuhr und weder mit ihrer Erstellung noch mit ihrer Einreichung etwas zu tun hatte.

D. RECHTLICHE WÜRDIGUNG

I. Allgemeine rechtliche Ausführungen

Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betrugs schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemand 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 anderen am Vermögen schädigt. Gewerbsmässiges Handeln wird gemäss Art. 146 Abs. 2 StGB bestraft.

Die Vorinstanz hat die einzelnen Merkmale des objektiven (Täuschung, Arglist, Irrtum, Vermögensdisposition, Vermögensschaden sowie Motivations- und Kausalzusammenhang) und subjektiven Tatbestands des Betrugs (Vorsatz und Bereicherungsabsicht) wie auch die Grundlagen zum Qualifikationsmerkmal der Gewerbsmässigkeit zutreffend wiedergeben und erläutert (vgl. pag. WSG 29 276 ff.). Ihre Erwägungen dazu, wann Rechtsprechung und Lehre eine mittäterschaftliche Tatbegehung annehmen und unter welchen Voraussetzungen eine versuchte Tatbegehung gemäss Art. 22 Abs. 1 StGB vorliegt, sind ebenfalls korrekt (vgl. pag. WSG 29 281 f.). Darauf wird verwiesen.

II. Subsumtion betreffend Ziff. I.A./B.1 der Hauptanklage

1. Objektiver Tatbestand

1.1. Täuschung und Irrtum

Getäuscht wurde wie in der Anklageschrift umschrieben der Anlageausschuss der F._____ bzw. dessen anderen beiden Mitglieder CF._____ und I._____. Bei den Entscheiden über sämtliche anklagegegenständliche Liegenschaftsgeschäfte war dieses Gremium für die Willensbildung der Stiftung massgebend. Dies zumindest faktisch auch bei den Geschäften über CHF 2 Mio., in welchen es nach dem internen Reglement die Zustimmung bzw. Genehmigung des Stiftungsrats bedurfte. Wie die Vorinstanz zutreffend dargelegt hat (pag. WSG 29 283), handelte der Anlageausschuss in diesen Fällen jeweils im Namen des Stiftungsrats als Ganzes, wenn er A._____ bevollmächtigte, die Liegenschaftskäufe namens der Stiftung zu tätigen.

In der Anklageschrift ist zur Frage, worüber getäuscht worden ist, festgehalten, es sei vorgespiegelt worden, die Kaufgeschäfte lägen im «ausschliesslichen Interesse» der F._____, womit sinngemäss und konkludent vorgegeben worden sei, die Kaufpreise der Liegenschaften entsprächen dem tatsächlichen Verkehrswert (per Übergang von Nutzen und Gefahr), was aber nicht zugetroffen habe (Ziff. I.A./B.1.14 der Anklageschrift). Zu ersterer Formulierung hat die Vorinstanz zu Recht bemerkt, dass diese bei synallagmati-

schen Verträgen nicht passt, weil solche Verträge nie im ausschliesslichen Interesse einer Partei sind. Indem A._____ dem Anlageausschuss nicht nur die Freundschaft zu C._____, sondern auch die Tatsache, dass er von diesem auf jedem der Geschäfte hohe Provisionen erhielt, verschwieg, gleichzeitig aber in der jährlich abgegebenen Loyalitätserklärungen unterschriftlich bestätigte, keine persönlichen Vermögensvorteile aus seiner Tätigkeit zu ziehen, spiegelte er CF._____ und I._____ wahrheitswidrig vor, er handle beim Abschluss der Kaufverträge (nur) im Interesse der F._____ und nicht auch aus massiven eigenen finanziellen Interessen. Wenngleich das Wissen um diese Tatsache die Zustimmung von CF._____ und I._____ zu den Käufen zweifellos verhindert hätte, so war es umgekehrt nicht ihr Irrtum über das Nichtbestehen eines solchen privaten Interesses, der sie dazu bewog, die Geschäfte abzusegnen. Deshalb steht diese Täuschung bzw. dieser Irrtum nicht im Vordergrund.

A._____ präsentierte die Liegenschaften im Anlageausschuss als gute Anlageobjekte, die langfristig den gewünschten Erfolg bringen würden. Mit den Liegenschaften lag ein realer Gegenwert vor, der gemäss Kaufvertrag saniert und dann übergeben werden sollte. Das Verhalten von A._____ war in allen Fällen klar darauf gerichtet, die anderen Anlageausschussmitglieder davon zu überzeugen, dass das Geschäft im Interesse der F._____ ist, weil die vertraglichen Leistungen der AT._____ AG, bestehend hauptsächlich aus der Verpflichtung zur späteren Übergabe der sanierten Liegenschaft und zudem aus der zu leistenden Zinszahlung und der Mietzinsgarantie, den Kaufpreis wert *sind* – und nicht irgendeinmal sein werden. Dass A._____ das nicht explizit so sagte, ist ebenso wenig von Belang, wie die Tatsache, dass nicht ausdrücklich von einem Verkehrswert die Rede war. Unwahre Tatsachen können ebenso durch eine konkludente Erklärung vorgespiegelt bzw. vorgetäuscht werden. Es genügt, dass das Gegenüber dies aus dem Gesamtzusammenhang schliessen konnte bzw. durfte. CF._____ und I._____ stellten gestützt auf die ihnen unterbreiteten Dokumente grundsätzlich dieselben – aber eben auf falschen Grundlagen basierenden – Renditeüberlegungen an, wie sie die Gutachter im Rahmen der Berechnung des Ertragswerts der Liegenschaft in die berechneten Verkehrswerte einfliessen liessen. Entsprechend täuschte A._____ konkludent über den Verkehrswert der Liegenschaften. Dies auch in einem allgemeinen Sprachgebrauch verstanden als den Wert der Liegenschaft, der ihr unter Berücksichtigung aller Umstände im Geschäftsverkehr zukommt. Mehr hätte die F._____ als Pensionskasse denn auch kaum für das Objekt bezahlen dürfen. Sinngemäss waren die Äusserungen von A._____ so zu verstehen, dass jeweils auch ein Dritter die Liegenschaft mit ihrem Gesamtpaket, d.h. inklusive Zins auf der ersten Teilzahlung und der Mietzinsgarantie, zu dem von ihm und C._____ vereinbarten Kaufpreis erwerben würde. Die Beschuldigten wussten aber in jedem der Fälle, dass die Vertragsleistungen der AT._____ AG in einem eklatanten Missverhältnis zum vereinbarten Kaufpreis standen und letzterer deutlich zu hoch war. Damit wurde bewusst über (schon damals) objektiv feststehende gegenwärtige Verhältnisse, mithin über Tatsachen und nicht lediglich über ungewisse Ereignisse und Vorgänge in der Zukunft getäuscht.

Daran, dass im Ergebnis über den Wert der vertraglichen Gegenleistung und damit über eine Tatsache getäuscht wurde, vermag der Umstand, dass die Beschuldigten dafür bewusst mit falschen Renditezahlen operierten und auch darüber täuschten, nichts zu än-

dern. Diese als Entscheidungsgrundlage unterbreiteten und zielgerichtet auf die Renditeerwartungen und Renditevorgaben der F._____ gemünzten Berechnungen waren für CF._____ und I._____ entscheidend. Sie gingen davon aus, dass die Berechnungen Ergebnis seriöser Abklärungen waren und sich die Mieteinnahmen nach Sanierung tatsächlich nachhaltig erzielen lassen würden; Eindrücke, die mit den verkäuferseitig abgegebenen Mietzinsgarantien zusätzlich verstärkt wurden, aber beide nicht zutrafen. Die Beschuldigten hatten zuvor gar nicht erst versucht, ernsthaft zu ermitteln, welche Mietzinse nach den Sanierungen möglich und nachhaltig erzielbar sind, sondern die Zahlen so festgelegt bzw. dergestalt daran «geschraubt», dass der vorgeschlagene Kaufpreis als plausibel erschien. Die vorgerechneten Mietzinseinnahmen waren – mit einer Ausnahme, auf die sogleich noch zurückzukommen sein wird – denn auch schon damals allesamt nicht realistisch bzw. aufgrund des Zustands der real als Gegenwert vorhandenen Liegenschaft und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Sanierungen – auf die sich die Beschuldigten einigten und wie sie rudimentär auch in den Kaufvertrag aufgenommen wurden – nicht und schon gar nicht nachhaltig erreichbar. A._____ täuschte die anderen Mitglieder des Anlageausschusses damit über die diesen Berechnungen zugrunde gelegten gegenwärtigen Verhältnisse. Damit liegt auch dann eine Täuschung über Tatsachen vor, wenn man die in den Berechnungen zum Ausdruck kommende Erklärung als Äusserung oder Prognose über künftige Vorgänge betrachtet. Denn auch solche können zu einer Täuschung führen, wenn sie – in Bezug auf die vom Täter zugrunde gelegten gegenwärtigen Verhältnisse (Prognosegrundlage) – Tatsachen wiedergeben. Massgebend ist, ob die Äusserung ihrem objektiven Sinnesgehalt nach einen Tatsachenkern enthält (BGE 135 IV 76 E. 5.1 S. 78 f.). Nach Auffassung der Kammer ging es bei den konkreten Angaben über den nach der Sanierung zu erwartenden Mietertrag aber nicht einfach um eine subjektive, fast schon spekulative Einschätzung über ungewisse künftige Vorgänge. Die Situation ist bei weitem nicht vergleichbar mit derjenigen bei Börsenkursen, bei denen man nicht weiss, wie sie sich entwickeln. Insofern kann in diesen falschen Angaben entgegen den sinngemässen Vorbringen der Verteidiger nicht einfach von einer ungewissen Prognose oder gar einem Wagnis gesprochen werden. Es wurde vielmehr direkt über eine Tatsache getäuscht, aufgrund derer die Anlageausschussmitglieder den Kaufpreis plausibilisierten und für angemessen befanden.

In Bezug auf das am 19.03.2008 abgeschlossenen Geschäft betreffend die Liegenschaft an der X._____strasse __ in Heimberg (Ziff. I.A./B.1.11 der Anklageschrift; vgl. C.III.4.12.5 oben) fehlt es demgegenüber an einer Täuschung nach vorerwähntem Schema im Vorfeld des Vertragsschlusses. Der später ermittelte tiefere Verkehrswert ist im Wesentlichen Folge davon, dass die vertraglich vereinbarten Sanierungen nur unvollständig oder mangelhaft durchgeführt worden waren. Der Vorwurf, die Beschuldigten hätten in diesem Fall vor Vertragsschluss über die (innere) Tatsache getäuscht, die Sanierungen überhaupt vorzunehmen bzw. vorzunehmen zu beabsichtigen, wovon wohl sinngemäss die Vorinstanz ausgegangen ist (vgl. pag. WSG 29 213 f.), findet in der Anklageschrift keine Stütze. Bei optimalen Sanierungen – wovon grundsätzlich ausgegangen werden durfte – wären die dem Anlageausschuss vorgelegten Renditezahlen nicht von vornherein unrealistisch gewesen. Demzufolge kann auch der Kaufpreis nicht als massiv übersetzt bezeichnet werden. Insofern können die anderen Mitglieder des Anlageausschusses in diesem einen Fall nicht mit unrealistischen Mietzinseinnahmen über den Wert der vertraglichen Gegenleis-

tung der AT. _____ AG getäuscht worden sein. Der objektive Tatbestand ist hier nicht erfüllt.

Im Übrigen spiegelte A. _____ in allen Fällen den anderen beiden Mitgliedern des Anlageausschusses vor, dass die Kaufgeschäfte im Interesse der F. _____ lägen und gab insbesondere anhand der falschen Renditeberechnungen vor, dass die vertraglichen Gegenleistungen der AT. _____ AG jeweils den Kaufpreis wert sind. Genau darüber befanden sich die anderen Mitglieder des Anlageausschusses im Irrtum.

1.2. Arglist und Opfermitverantwortung

Die Vorinstanz hat die Arglistigkeit der Täuschung überzeugend wie folgt begründet und dabei eine relevante Opfermitverantwortung ebenso zutreffend verneint (pag. WSG 29 284 ff.):

- Wie sich aus der Beweiswürdigung ergibt (Ziff. IV.A.2.2.2.1 [hier C.III.3.2.1 oben]), bestand zwischen A. _____ auf der einen und CF. _____ und I. _____ auf der anderen Seite grosses Vertrauen, dies basierend auf einer sehr langjährigen, engen und erfolgreichen Zusammenarbeit. Diese Zusammenarbeit bezog sich nicht nur auf die F. _____, sondern auf die gesamte BD. _____-Gruppe, in der alle drei Personen verschiedene Funktionen hatten. Im Anlageausschuss arbeiteten sie arbeitsteilig, jeder musste sich auf den anderen verlassen können. A. _____ war als Geschäftsführer der F. _____ nicht nur für die Alltagsgeschäfte zuständig, sondern explizit auch für die Liegenschaftskäufe und -verkäufe. Er hatte aufgrund seines langjährigen, erfolgreichen Wirkens grosse Freiheiten in der praktischen, operativen Umsetzung der strategischen Beschlüsse. Seine Angaben wurden zwar durchaus hinterfragt, was gerade aus den Voten von I. _____ deutlich hervorgeht, aber es wurde nicht jede Zahl, die er vorlegte, nachgerechnet, so lange seine Angaben plausibel waren. Wie ebenfalls bei der Beweiswürdigung bereits betont (Ziff. IV.A.2.2.2.1 [hier C.III.3.2.1 oben]), kann ein Gremium wie ein Stiftungsrat auch gar nicht anders funktionieren, als dass man sich gegenseitig grosses Vertrauen entgegenbringt, anders wäre das Arbeitspensum in solchen „Milizgremien“ gar nicht zu leisten. Indem A. _____ den Herren CF. _____ und I. _____ Renditezahlen präsentierte, von denen er wusste, dass sie nicht der Realität entsprachen, nutzte er dieses Vertrauensverhältnis aus. Indem er seine Kollegen glauben machte, die Liegenschaften seien gute Anlageobjekte, die langfristig den gewünschten Ertrag bringen würden und die Liegenschaften seien unter Berücksichtigung der von der AT. _____ AG zu leistenden Zinszahlung und der Mietzinsgarantie als Gesamtpaket den Kaufpreis wert, missbrauchte er ihren Glauben daran, dass er ein loyaler Geschäftsführer sei und im Interesse der F. _____ handle. Aufgrund seiner langjährigen Bekanntschaft mit CF. _____ und I. _____, aufgrund des stets gleichen „Funktionierens“ im Anlageausschuss und im Gesamtstiftungsrat wusste A. _____ und konnte daher auch voraussehen, dass CF. _____ und I. _____ die Liegenschaftsgeschäfte mit C. _____ nicht derart tiefgehend prüfen würden, dass ihnen die nicht zutreffenden Renditeberechnungen und damit auch die überhöhten Kaufpreise [...] auffallen würden.
- A. _____ verschwieg spätestens ab dem vierten Geschäft bewusst und mit Absicht (vgl. dazu die Beweiswürdigung Ziff. IV.A.2.2.2.4.1 [hier C.III.3.2.4.1 oben]) nicht nur, dass er C. _____ seit Jahrzehnten kannte, sondern er belog CF. _____ und I. _____ bzw. den ganzen Stiftungsrat insbesondere darüber, dass er aus den Geschäften der F. _____ keine persönlichen finanziellen Vorteile ziehe. Dass er nicht sagte, dass er von C. _____ bezahlt werde, ist in Kombination mit der Loyalitätserklärung nicht nur ein Verschweigen, sondern ein aktives Täuschen. Dass diese falsche Angabe für die übrigen Mitglieder des Stiftungsrats nicht überprüfbar war, bedarf nicht vieler Worte. Selbst wenn sie A. _____ z.B. ge-

zwungen hätten, seine Steuererklärung offen zu legen (was angesichts der konkreten Verhältnisse undenkbar gewesen wäre), wären sie nicht auf die Geldflüsse von der AT. _____ AG gestossen, da A. _____ „schwarze Bankkonti“ und eine grosse Menge an Bargeld hatte. Auch steigerte er seinen Lebensstil nicht derart, dass dies hätte auffallen und zu Fragen Anlass geben müssen. Dass die Umschreibung in der Anklageschrift, die Geldzahlungen seien deshalb nicht überprüfbar gewesen, weil die Buchhaltung der AT. _____ AG nachträglich abgeändert worden sei, nicht den Tatsachen entspricht, wurde schon oben bei der Beweismwürdigung gesagt (Ziff. IV.A.2.2.2.4.2 [hier C.III.3.2.4.2 oben]), ändert aber nichts an der Arglistigkeit des Vorgehens. Ebenfalls kein Arglistelement ist der Gewinn der AT. _____ AG. Abgesehen davon, dass CF. _____ und I. _____ ohnehin keinen Einblick in die Buchhaltung der AT. _____ AG hatten, dürfte deren Gewinn für sie unerheblich gewesen sein, solange das Geschäft aus Sicht der F. _____ ein Gutes gewesen wäre.

- Dass die Einsetzung von BW. _____ und bis zu einem gewissen Grad auch seine Berichte ab dem chronologisch gesehen vierten Liegenschaftsgeschäft auch dazu beitrugen, CF. _____ und I. _____ davon abzuhalten, die Geschäfte mit der AT. _____ AG noch weiter unter die Lupe zu nehmen, wurde oben bei der Beweismwürdigung ausgeführt, darauf sei ergänzend verwiesen (Ziff. IV.A.2.2.6.3 [hier C.III.3.2.6 oben]).

Hinsichtlich der Frage der Opfermitverantwortung ist zunächst einmal festzuhalten, dass bereits bei den allgemeinen rechtlichen Ausführungen festgehalten wurde, dass die Arglist nur zu verneinen ist, wenn das Opfer die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen nicht beachtet hat (Ziff. V.A.1.1 [pag. WSG 29 277]). Vorliegend kann weder CF. _____ noch I. _____ vorgeworfen werden, sie hätten die grundlegendsten Vorsichtsmassnahmen missachtet. Wie oben bei der Beweismwürdigung ausführlich dargelegt (Ziff. IV.A.2.2.2.1 [hier C.III.3.2.1 oben]; IV.A.2.2.2.6.2 [hier C.III.3.2.6 oben]), war insbesondere I. _____ A. _____ und den Liegenschaftsgeschäften mit der AT. _____ AG gegenüber durchaus kritisch eingestellt. Er verlangte Erklärungen, Erläuterungen, liess sich versichern, dass die F. _____ der AT. _____ AG mit den hohen ersten Tranchen der Kaufpreiszahlungen vor Übergang des Eigentums nicht etwa Blankodarlehen einräumte und bestand auf der Einsetzung eines unabhängigen Baufachmanns. Gerade in einem solchen Gremium, das arbeitsteilig funktionieren können muss, kann nicht mehr verlangt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass A. _____ mit den einzelnen Liegenschaftskäufen stets im Rahmen der beschlossenen Strategie operierte, keine aussergewöhnlichen Objekte vorschlug, sondern solche, die sich durchaus mit denen vergleichen liessen, welche die F. _____ schon länger hatte und zudem noch angeblich gute Gegengeschäfte mit der AT. _____ AG vorbringen konnte. Es kann auch gefragt werden, was CF. _____ und I. _____ hätten tun müssen um zu merken, dass die Kaufpreise zu hoch waren. Sie hätten die erwarteten Mietzinseinnahmen im Detail hinterfragen müssen, dazu hätte nicht nur gehört, dass sie sich die aktuellen Mieterspiegel hätten geben lassen müssen, sondern sich auch mit den geplanten Sanierungen und den damit möglichen Mietzinserhöhungen im Detail hätten auseinandersetzen müssen. Das kann von einem strategischen, arbeitsteilig funktionierenden Gremium nicht erwartet werden. Den Geldzahlungen von C. _____ an A. _____ hätten sie ohnehin keinesfalls auf die Spur kommen können. Zusammenfassend ist demnach festzuhalten, dass CF. _____ und I. _____ ihrer Opfermitverantwortung nachgekommen sind.

Die Kammer kann sich den vorinstanzlichen Überlegungen vollumfänglich anschliessen. Der Anlageausschuss funktionierte arbeitsteilig, es bestand ein langjähriges gegenseitiges Vertrauensverhältnis. Man hatte keinen Anlass, sich umfassend dokumentieren zu lassen. Dies insbesondere aufgrund des grossen Vertrauens in A. _____ und in seine Reputation als harter Verhandler. Das Wissen um die Einsetzung des in den Augen von CF. _____ und I. _____ unabhängigen und vertrauenswürdigen Baufachmannes

BW._____ gab ihnen dann ab Anfang Mai 2007 (also spätestens für das am 29.05.2007 abgeschlossene Geschäft betreffend die Liegenschaft Thörishaus) ein zusätzliches Sicherheitsgefühl. Nicht zuletzt dadurch wurden die bei I._____ aufkommenden Zweifel wieder ausgeräumt. A._____ konnte also bei allen Geschäften davon ausgehen, dass keine eingehende Überprüfung seiner Anträge stattfinden würde. Zu ergänzen ist, dass schon aufgrund des bewussten Verschweigens seiner Freundschaft zu C._____ und vor allem angesichts der mit den Geschäften erzielten massiven persönlichen Vorteile, aus denen allein schon auf ein für die F._____ nachteiliges Geschäft zu schliessen war, nicht davon die Rede sein kann, es habe kein relevantes Informationsgefälle zwischen Täuschendem und Getäuschten vorgelegen. Und auch wenn in einzelnen Fällen ein aktueller Mieterspiegel vorgelegen hätte, hätten der genaue Sanierungsaufwand und das anschliessende Potential für Mietzinserhöhungen von CF._____ und I._____ nicht zuverlässig abgeschätzt und damit die falschen Angaben auch dann nicht durchschaut werden können. Unter diesen Umständen ist für die Kammer eine relevante Opfermitverantwortung nicht ersichtlich, erst recht keine, die die arglistigen Täuschungen in den Hintergrund treten lassen würde.

1.3. Vermögensverfügung und Vermögensschaden

Aus den Akten ergibt sich zwar nicht, wer jeweils konkret die Kaufpreiszahlungen für die F._____ auslöste. A._____ gab vor der Vorinstanz dazu an, die Zahlungen seien durch ihn zusammen mit der Buchhaltung ausgelöst worden (pag. WSG 28 087, Z. 521 f.). Das kann, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, bei einer derart arbeitsteiligen Organisation aber nicht von Bedeutung sein. Der Anlageausschuss bevollmächtigte A._____ jeweils, die Kaufverträge mit Wirkung für die F._____ zu unterzeichnen und damit die F._____ zu verpflichten, durch die Kaufpreiszahlungen die entsprechenden Vermögensverfügungen vorzunehmen. Damit schädigten die Getäuschten selbst die F._____ am Vermögen bzw. setzten eben die nötigen Ursachen, damit die Vermögensverfügungen durch die entsprechenden Vorgänge innerhalb der F._____ vorgenommen werden konnten.

Wie die Vorinstanz geht die Kammer von einem Eingehungsbetrug aus. Die Beschuldigten täuschten CF._____ und I._____ bereits vor dem Abschluss des jeweiligen Kaufvertrags und nicht erst, als es darum ging, den Vertrag zu erfüllen. Mithin wurde nicht die gehörige Vertragserfüllung vorgetäuscht, sondern die Beschuldigten brachten durch ihre Täuschung die Opfer zur Leistung und damit zu einer Vermögensdisposition. Die Getäuschten wurden, zivilrechtlich betrachtet, durch eine absichtliche Täuschung im Sinne von Art. 28 Abs. 1 Obligationenrecht (OR; SR 220) zum Vertrag verleitet, mit der Folge, dass der Vertrag für die F._____ nicht verbindlich war. Eine solche rechtlich wirkungslose «Verpflichtung» stellt noch keinen Schaden dar, sondern erst die auf dem fortwirkenden Irrtum beruhende, schädigende Erfüllung durch die Getäuschte. Erst dann verzeichnete die F._____ tatsächlich einen Vermögensabfluss, der den Wert ihres Vermögens verringerte (vgl. ausführlich dazu MAEDER/NIGGLI, a.a.O., N. 176 f. zu Art. 146 StGB mit Hinweisen). Davon ist im Ergebnis auch die Vorinstanz ausgegangen, wenn sie bei der Schadensermittlung jeweils den von der F._____ tatsächlich geleisteten Kaufpreis den tatsächlichen Gegenleistungen der AT._____ AG gegenübergestellt hat. Dieses Vorgehen überzeugt. Die Beschuldigten täuschten gerade vor, dass die Vertragsleistungen der

AT. _____ AG zum vereinbarten Kaufpreis äquivalent seien. Der von der Vorinstanz (mit Hinweis auf die Voraufgabe des Basler Kommentars [ARZT, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Strafrecht II, 3. Aufl. 2013, N. 149 zu Art. 146 StGB]) vorgenommene Vergleich des Werts der vom Opfer eingegangenen Verbindlichkeit mit demjenigen der vom Täter eingegangenen Verbindlichkeit führt zum gleichen Ergebnis, wie wenn der wirkliche Wert dem vorgetäuschten Wert (der eben dem Kaufpreis entspricht) der versprochenen Leistung gegenübergestellt wird, wie es MAEDER/NIGGLI in der neusten Auflage des Basler Kommentars vorschlagen (dies., a.a.O., N. 181 zu Art. 146 StGB). Zu Recht hat die Vorinstanz auch die weiteren Vertragsleistungen der AT. _____ AG (Verzinsung der ersten Kaufpreistranche und Leistungen aus der Mietzinsgarantie) berücksichtigt. Bei der Saldierung muss nämlich grundsätzlich das gesamte Vermögen des Getäuschten einbezogen werden. Das bedeutet insbesondere, dass nicht nur der Abfluss beim Opfer zu berücksichtigen ist, sondern ebenso die Gegenleistung bzw. der Zufluss vom Täter, selbst wenn der Zufluss dem Opfer in dieser Form unerwünscht ist (MAEDER/NIGGLI, a.a.O., N. 164 zu Art. 146 StGB mit Hinweisen). Da die Verzinsung der ersten Kaufpreistranche zu 5% zwar aussergewöhnlich hoch, aber dennoch zu einem guten Teil als Entgelt für die (tatsächlich erfolgte) frühe Anzahlung zu betrachten ist, rechnet die Kammer die unter diesem Titel geleisteten Zinse anders als die Vorinstanz nur zur Hälfte als Gegenleistung (für den Kaufpreis) an (vgl. C.III.3.2.5.7 oben). Das hat zur Folge, dass die Kammer von einem etwas höheren (eingetretenen und bloss versucht zugefügten) Schaden ausgeht, als ihn die Vorinstanz berechnet hat.

Für die sieben Liegenschaftsgeschäfte, welche bis zur Einreichung der Strafanzeige am 15.09.2010 bereits vollumfänglich abgewickelt worden sind, beläuft sich der Schaden auf insgesamt rund CHF 3'647'000.00 Für die einzelnen Geschäfte setzt er sich wie folgt zusammen:

- O. _____ strasse _____, Herzogenbuchsee (Ziff. I.A./B.1.1 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 489'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 1'790'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 1'240'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 23'120.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 37'500.00).
- P. _____ strasse _____, Niederwangen (Ziff. I.A./B.1.2 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 265'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 2'850'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 2'515'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 32'143.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 37'500.00).
- Q. _____ strasse _____, Pieterlen (Ziff. I.A./B.1.3 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 437'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 1'975'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 1'440'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 34'451.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 63'334.00).
- R. _____ gasse _____, Thun (Ziff. I.A./B.1.5 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 1'221'000.00** zu viel (Kaufpreis [gemäss Kaufvertrag CHF 9'800'000.00, abzüglich des zu hohen Anrechnungswert der Liegenschaft Payerne verbleiben noch] CHF 8'500'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von

CHF 6'510'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 618'882.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 149'875.00).

- S. _____ strasse _____, Thörishaus (Ziff. I.A./B.1.6 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 237'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 1'750'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 1'412'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 18'975.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 81'861.00).
- U. _____ weg _____, Biberist (Ziff. I.A./B.1.8 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 687'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 2'700'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 1'852'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 70'000.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 90'834.00).
- V. _____ strasse _____, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.9 der Anklageschrift): Die F. _____ bezahlte dafür rund **CHF 311'000.00** zu viel (Kaufpreis von CHF 3'230'000.00 abzüglich Verkehrswert per Stichtag von CHF 2'743'000.00, Leistungen aus Mietzinsgarantie von CHF 43'879.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von CHF 131'931.00).

Die übrigen Geschäfte waren im Zeitpunkt der Strafanzeige noch nicht vollumfänglich abgewickelt. Aus den erwähnten Überlegungen zum Schaden ergibt sich, dass ein solcher grundsätzlich nur dann und insoweit vorliegt – und das Delikt nur insoweit vollendet ist –, als der bis zur Strafanzeige tatsächlich geleistete Kaufpreis den Wert der tatsächlich erfolgten Gegenleistungen überstieg. Darüber hinaus, d.h. soweit aus der nicht geleisteten (Schluss-)Zahlung der F. _____ einerseits und den ausstehenden Leistungen der AT. _____ AG andererseits ein Saldo zuungunsten der F. _____ resultierte bzw. zu erwarten war, blieb ein Schaden einzig deshalb aus, weil die F. _____ Verdacht schöpfte und sämtliche Erfüllungshandlungen einstellte. Konkret ergibt sich für die restlichen Liegenschaftsgeschäfte Folgendes:

- R. _____ gasse _____, Thun (Ziff. I.A./B.1.4 der Anklageschrift): Im Zeitpunkt der Strafanzeige hatte die F. _____ bereits CHF 3'800'000.00 bezahlt und ist dafür Eigentümerin der Liegenschaften R. _____ gasse _____ und _____ geworden, die per Stichtag einen Verkehrswert von CHF 3'260'000.00 aufwiesen. Sie kam im Umfang der Differenz von ca. **CHF 540'000.00** zu Schaden. Dieser Schaden hätte sich bei vollständiger Geschäftsabwicklung in der Grössenordnung von **CHF 175'000.00** erhöht (ausstehende letzte Kaufpreistranche von CHF 400'000.00 abzgl. ausstehende Leistungen aus Mietzinsgarantie von ca. CHF 13'010.00 und Anteil Verzinsung aus Anzahlung von ca. CHF 211'000.00).
- T. _____ weg _____, Bellmund (Ziff. I.A./B.1.7 der Anklageschrift): Für die Liegenschaft mit einem Verkehrswert per Stichtag von CHF 1'528'000.00 bezahlte die F. _____ bis zur Anzeigeeinreichung effektiv CHF 2'150'000.00. Der Schaden beläuft sich auf ca. **CHF 622'000.00**. Bei vollständigem Vollzug des Geschäfts hätte sich der Schaden nicht mehr gross verändert, weil sich die noch ausstehende Schlusszahlung von CHF 200'000.00 einerseits und die zu erwartenden Leistungen aus der Verzinsung der Anzahlung und aus den Mietzinsgarantie andererseits in etwa die Waage halten. Es wird deshalb nichts auf die versuchte Tatbegehung ausgeschieden.

- W. _____ strasse _____, Grenchen (Ziff. I.A./B.1.10 der Anklageschrift): In diesem Fall ist ein eingetretener Schaden zu verneinen, da die F. _____ nur die erste Tranche des Kaufpreises und damit weniger leistete, als die zu Eigentum erhaltene Liegenschaft per Stichtag wert war. Wäre das Geschäft aber wie geplant vollständig abgewickelt worden, so wäre ein Schaden im Umfang der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis (CHF 1'800'000.00) auf der einen und dem effektiven Verkehrswert (CHF 1'364'000.00), den zu erwartenden Leistungen aus der Mietzinsgarantie (ca. CHF 80'000.00) und dem Anteil der Verzinsung der Anzahlung (ca. CHF 77'584.00) auf der anderen Seite, also in der Grössenordnung von **CHF 278'000.00** eingetreten.

- X. _____ strasse _____, Heimberg (Ziff. I.A./B.1.12 der Anklageschrift):

Bei der X. _____ strasse _____ wurde die F. _____ Eigentümerin der Liegenschaft (Verkehrswert per Stichtag CHF 1'525'000.00), für die sie – abzüglich der nicht geleisteten Schlusszahlung – CHF 1'625'000.00, also **CHF 100'000.00** zu viel bezahlte. Dieser Schaden hätte sich bei vollständiger Geschäftsabwicklung aber noch deutlich, nämlich in der Grössenordnung von weiteren **CHF 205'000.00** erhöht (ausstehende letzte Kaufpreistranche von CHF 275'000.00 abzgl. ausstehende Leistungen aus Mietzinsgarantie von ca. CHF 12'297.00 und Anteil Verzinsung aus Anzahlung von ca. CHF 57'500.00).

Bei der X. _____ strasse _____ ging das Eigentum nie auf die F. _____ über. Die F. _____ bezahlte die erste Kaufpreistranche (von CHF 1'450'000.00) und, wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, erhielt dafür im Gegenzug eine Forderung gegenüber der AT. _____ AG in gleicher Höhe. Da beweiswürdigend mit der Vorinstanz davon ausgegangen wird, dass die AT. _____ AG im Zeitpunkt der Strafanzeige zur Rückzahlung in der Lage gewesen wäre, kann nicht von einer Vermögensgefährdung bei der F. _____ ausgegangen werden, die so gross gewesen wäre, dass entsprechende Rückstellungen hätten vorgenommen werden müssen (vgl. C.III.4.13.4 oben). Ein vollendetes Delikt liegt damit auch hier nicht vor. Wäre aber das Geschäft wie geplant vollständig abgewickelt worden, so wäre die F. _____ im Umfang der Differenz zwischen dem vereinbarten Kaufpreis (CHF 1'900'000.00) einerseits und dem effektiven Verkehrswert (CHF 1'525'000.00), den zu erwartenden Leistungen aus der Mietzinsgarantie (ca. CHF 15'000.00) und dem Anteil der Verzinsung der Anzahlung (ca. CHF 89'000.00) andererseits, also in der Grössenordnung von **CHF 271'000.00** zu Schaden gekommen.

- Y. _____ weg _____, Heimenhausen (Ziff. I.A./B.1.13 der Anklageschrift): Ganz ähnlich ist die Situation auch bei diesem Geschäft. Das Eigentum ging nicht auf die F. _____ über. Aufgrund der geleisteten erste Kaufpreistranche (von CHF 1'500'000.00) bestand gegenüber der AT. _____ AG eine Forderung in gleicher Höhe. Da hier ebenfalls davon auszugehen ist, dass die AT. _____ AG in diesem Umfang ersatzfähig gewesen wäre (vgl. C.III.4.14.4 oben), ist eine Vermögensgefährdung im Sinne eines strafrechtlichen Vermögensschadens zu verneinen und das Delikt somit nicht vollendet. Bei vollständiger Geschäftsabwicklung wäre aber ein Schaden in der Grössenordnung von **CHF 670'000.00** entstanden (Kaufpreis von CHF 1'900'000.00 abzgl. Verkehrswert von CHF 1'110'000.00, geschätzte Leistungen aus Mietzinsgarantie von ca. CHF 54'000.00 und Anteil Verzinsung der Anzahlung von ca. CHF 75'625.00).

Zusammenfassend ergibt sich daraus einen Vermögensschaden von rund CHF 4,9 Mio., der sich bei vollständiger Abwicklung sämtlicher Geschäfte noch in der Grössenordnung von mindestens CHF 1,5 Mio. erhöht hätte. Der Gesamtdeliktsbetrag beläuft sich auf mindestens **CHF 6,4 Mio.**

1.4. Motivationszusammenhang, Präzisierungen zu Tatort und Tatzeit

Die Anlageausschussmitglieder stimmten den Geschäften jeweils in der durch die Beschuldigten bewirkten Fehlvorstellung zu, der Kaufpreis sei eine angemessene Gegenleistung für die Leistungen der AT._____AG, insbesondere für die sanierte Liegenschaft per Übergang von Nutzen und Gefahr. Die Bevollmächtigung von A._____, die F._____ zur Kaufpreiszahlung und damit zur Vornahme der entsprechenden selbstschädigenden Vermögensverfügungen zu verpflichten, erfolgte ebenfalls in diesem Irrtum. Die Bezahlung des übersetzten Kaufpreises war die jeweils (natürlich und adäquat kausale) Ursache des erlittenen Schadens. Soweit die Delikte nicht vollendet sind, wäre die F._____ bei vollständiger Kaufpreiszahlung ebenfalls zu Schaden gekommen. Der Motivations- und Kausalzusammenhang zwischen den einzelnen Elementen des objektiven Tatbestands liegt somit vor.

Die Tatzeit ist in der Anklageschrift von März 2007 bis Juli 2012 umrissen, was die Vorinstanz betreffend das Tat-Ende zu Recht als falsch bezeichnet hat. Mit der Strafanzeige am 15.09.2010 wurden den Beschuldigten jegliche Handlungsmöglichkeiten entzogen und damit auch die Möglichkeit, die bis Januar 2010, als die letzte Zahlung vonseiten der F._____ geleistet worden war, nur versucht begangenen Delikte noch zu vollenden. Die Kammer geht deshalb von einer Tatzeit von März 2007 bis September 2010 aus.

Als Ort der Tatbegehung sind in der Anklageschrift mit N._____, Solothurn und Grenchen zunächst die drei Orte aufgeführt, in denen die Grundstückkaufverträge unterzeichnet wurden. L._____ dürfte deshalb erwähnt sein, weil die F._____ dort ihren Sitz hat. Da sich nicht im Einzelnen rekonstruieren lässt, wo sich die Mitglieder des Anlageausschusses jeweils befanden, als die Beschlüsse zum Kauf der Liegenschaften gefällt wurden, ist von den in der Anklageschrift aufgeführten Orten auszugehen.

2. Subjektiver Tatbestand

Wie bereits im Rahmen der Beurteilung von Wissen und Wollen der Beschuldigten ausführlich beweiswürdigend dargelegt (C.III.3.2.7 oben), bekundet die Kammer keine Zweifel daran, dass beide wussten, dass der jeweils vorgeschlagene Kaufpreis übersetzt und die als Entscheidungsgrundlage präsentierten Mietzinse nach Sanierung, die den zu hohen Kaufpreis rechtfertigen sollten, nicht realistisch waren. Sie wussten und wollten beide, dass die Anlageausschussmitglieder im Irrtum über den Wert der Leistungen der AT._____AG, insbesondere im Irrtum über den Wert der sanierten Liegenschaft per Übergang von Nutzen und Gefahr, den Geschäften und deren Abwicklung zustimmen und dadurch letztlich die F._____ schädigen. Dabei war sich insbesondere A._____ des grossen Vertrauens, das ihm aufgrund seiner langjährigen tragenden Rolle innerhalb der BD._____-Gruppe und seiner Reputation als hartnäckiger Verhandler gerade im ihm unterstellten Immobilienbereich zukam, bestens bewusst. Die Beschuldigten handelten mit direktem Vorsatz und in Bereicherungsabsicht. Insbesondere erzielte die AT._____AG

mit jedem einzelnen Geschäft einen grossen Gewinn, insgesamt einen Millionengewinn. Zudem wurden A._____ von C._____ für jedes Geschäft schwarz hohe Beträge als Provision ausbezahlt.

Der Wille der Beschuldigten war zweifellos darauf gerichtet, alle Geschäfte vollständig abzuwickeln. Damit haben sie auch in Bezug auf die Geschäfte, bei denen die F._____ zwar ebenfalls zum Abschluss des für sie unvorteilhaften Vertrags verleitet worden war, der Schaden dann aber aufgrund der teilweise eingestellten Erfüllungsleistungen der F._____ nicht bzw. nicht im von den Beschuldigten angestrebten Umfang eintrat, den subjektiven Tatbestand des Betrugs erfüllt. Ihre Tatentschlossenheit, sich auch in diesen Fällen nach bewährtem Strickmuster auf Kosten der F._____ persönlich zu bereichern, haben beide Beschuldigte manifestiert. In diesen Fällen ist von versuchtem Betrug auszugehen.

3. Mittäterschaft

Es war A._____, der die konkreten arglistigen Täuschungshandlungen gegenüber CF._____ und I._____, insbesondere unter Ausnutzung des grossen ihm entgegengebrachten Vertrauens, vornahm, ja sogar selber Teil des entscheidenden Gremiums war und dann, mit den entsprechenden Vollmachten ausgestattet, für die F._____ die Kaufverträge unterzeichnete. Er handelte in Bezug auf alle Betrüge tatbestandsmässig und er steht klar als Hauptbeteiligter da. Sein Interesse an den Taten ist offenkundig. Sie zahlten sich für ihn persönlich massiv aus, er erhielt CHF 3,1 Mio. mehr oder weniger direkt aus dem Deliktserlös zugeschanzt.

Demgegenüber stand C._____ nicht in Kontakt mit CF._____ und I._____, war daher nicht direkt an der Einwirkung auf die Opfer beteiligt und es stand auch nicht in seiner Macht, ob die Liegenschaftsgeschäfte vonseiten der F._____ abgeschlossen wurden oder nicht. Massgebend war für ihn, dass A._____ seinen Einfluss innerhalb der F._____ so nutzte, dass ihm die nötigen Genehmigungen zum Abschluss der für beide Beschuldigten so lukrativen Kaufverträge erteilt wurden. Dass C._____ dabei über die genauen Vorgänge innerhalb der F._____ kaum etwas wusste und ihm daher nicht im Detail bekannt war, wie genau A._____ die anderen Mitglieder des Anlageausschusses von den Geschäften überzeigte und davon abhielt, die Geschäfte näher unter die Lupe zu nehmen, war für ihn nicht entscheidend – und ist es entgegen der Argumentation der Verteidigung ebenso wenig für die Frage, ob C._____ als Hauptbeteiligter dasteht. Seine Tatbeiträge waren nämlich in allen Fällen unabdingbar. Er war es, der mit «seinen» Liegenschaften die eigentlichen Gegenstände aller Betrüge einbrachte, ohne die es selbstredend nicht zu den Delikten hätte kommen können. Durch seine massgebliche Beteiligung an der Erstellung der «Mietzinsvorschläge» leistete er jeweils auch selber einen ganz wesentlichen Beitrag an die Täuschung. Im Bewusstsein, dass der Fokus der F._____ als Pensionskasse auf der künftigen Ertragskraft der Objekte lag, half er, mit den auf die Renditeerwartungen und Renditevorgaben der F._____ gemünzten Berechnungen wahrheitswidrig den Eindruck zu vermitteln, es gehe um ein für die F._____ lukratives Geschäft und bewirkte damit, dass es zu den Geschäftsabschlüssen kam. Mit den gleichzeitig von ihm abgegebenen Mietzinsgarantien unterstrich er die Verlässlichkeit dieser – wie er wusste unrealistischen und nicht seriös erarbeiteten – Zahlen sogar noch zusätz-

lich. Im Wissen darum, dass A. _____ die anderen Anlageausschussmitglieder offenbar vom Geschäft hatte überzeugen können, brachte er die betrügerischen Verkaufsgeschäfte dann jeweils durch seine Unterschrift für die AT. _____ AG unter Dach und Fach. Direkt aus den Geschäften mit der F. _____ erzielte er einen immensen Gewinn, wodurch sein Interesse an den Taten offenkundig ist. Und mit den jeweils (meist nur wenige Tage) nach dem Abschluss der Geschäfte verdeckt und in bar an A. _____ übergebenen hohen Provisionen, meist in sechsstelliger Höhe, ganz zu schweigen von der zusätzlichen Begünstigung im Zusammenhang mit der Wohnung in Magadino, sorgte C. _____ dafür, dass sein Freund und Partner angemessen für seine Handlungen belohnt und am erwarteten Deliktsgewinn beteiligt wurde. Damit setzte er auch Grundstein und Anreiz dafür, die betrügerischen Geschäfte weiterhin nach bewährtem und für die Beschuldigten lukrativem Muster voranzutreiben. Gleichzeitig war er durch entsprechende falsche Verbuchungen besorgt, dass der effektive Provisionsbezüger im Verborgenen blieb. Gerade im Zusammenhang mit diesen koordinierten, diskreten und ohne grosse Schriftlichkeiten durchgeführten Transaktionen zwischen den Beschuldigten zeigt sich anschaulich, dass die Beschuldigten eng und partnerschaftlich auf Augenhöhe zusammenwirkten. Auf diese Weise kam C. _____ in allen Deliktsphasen eine wichtige Rolle zu und er trug, wie auch A. _____, das aus seiner Sicht Nötige zum reibungslosen Ablauf der Geschäfte bei. Wer von beiden ursprünglich die Idee zu den Geschäften hatte, muss vorliegend offen bleiben, ist aber auch nicht von Bedeutung, denn es reicht aus, wenn sich der Mittäter den Vorsatz seines Mittäters aneignet. Das hat C. _____ nach dem Gesagten zweifellos getan. Bereits auf dem allerersten Geschäft betreffend die Liegenschaft Niederwangen floss wenige Tage nach Abschluss eine hohe Provision an A. _____. Die Beschuldigten mussten sich also bereits davor darüber verständigt haben, sich aus den Geschäften hinter dem Rücken und auf Kosten der F. _____ einen Vermögensvorteil zu verschaffen, wie sie das dann auch über fast zwei Jahre bei allen Geschäften praktizierten.

Zusammenfassend wirkte C. _____ vorsätzlich und in massgebender Weise mit A. _____ zusammen, sodass er ebenfalls als Hauptbeteiligter dasteht. Damit handelten beide Beschuldigten als Mittäter gleichermassen tatbestandsmässig.

4. Gewerbsmässigkeit

In der Anklageschrift wird den Beschuldigten gewerbsmässiges Handeln vorgeworfen, da sie beim Erzielen des Deliktsbetrages in der relativ kurzen Zeitspanne zwecks regelmässiger Finanzierung ihres privaten Unterhalts respektive demjenigen ihres Unternehmens nach Massgabe eines Gewerbes vorgegangen seien (Ziff. I.A./B.1.18 [2. Punkt] der Anklageschrift).

Die Vorinstanz ist zu Recht von Gewerbsmässigkeit ausgegangen. Die Beschuldigten übten die deliktische Tätigkeit nach Art eines Berufes aus. Sie haben innert einer relativ kurzen Zeitspanne von weniger als zwei Jahren vielfach und immer nach demselben Muster betrogen. Dabei war A. _____ mit den Strukturen der F. _____ bestens vertraut und beide Mittäter wussten, dass sich das von ihnen angewandte Betrugssystem – Verkauf von zu renovierenden Liegenschaften mit Zinszahlung und Mietzinsgarantie zu übersetztem Preis – bewährte. Es ist daher unerheblich, dass sich die Taten stets gegen dieselbe juristische Person richteten. Dies zumal hinter der F. _____ als Pensionskasse eine

Vielzahl an Destinatären standen, die, wäre der Schaden noch grösser gewesen bzw. hätte sich die F._____ nicht in einer stabilen finanziellen Verfassung befunden, ebenfalls in Mitleidenschaft gezogen worden wären. Die Beschuldigten handelten sodann in der Absicht, ein Erwerbseinkommen zu erzielen. Beide hatten zwar bereits aus ihrer legalen Haupttätigkeit ein mehr als gutes Einkommen, woraus sie ihren Lebensunterhalt hätten finanzieren können. Ihre berufliche Stellung nutzten sie aber dazu aus, um damit quasi nebenberuflich durch die lukrativen betrügerischen Liegenschaftsgeschäfte namhafte Beträge zu erwirtschaften, mit denen sie sich einen luxuriösen Lebensstandard (Ferienwohnungen, Reisen, Uhren, Kunst, Yachten etc.) leisten konnten. Dies zeigt nicht nur der hohe Deliktsbetrag, sondern vor allem auch die immensen Summen, die die Beschuldigten für sich aus den Geschäften zogen. Vom hohen deliktischen Erfolg von CHF 5 bis 6 Mio. flossen alleine für die Liegenschaftsgeschäfte rund CHF 2,6 Mio. in regelmässigen Tranchen von meistens Hunderttausenden von Franken als Anteil von C._____ an A._____. Beide richteten sich so während der Deliktszeit auf diese massiven zusätzlichen Mittel ein. Schliesslich offenbarten die Beschuldigten durch ihre beharrlich verfolgte deliktische Tätigkeit, dass sie zu einer Vielzahl von (weiteren) Taten bereit gewesen wären.

Sie handelten damit gewerbsmässig. Im vollendeten gewerbsmässigen Betrug gehen auch die versucht begangene Betrüge auf, zumal sie sich im Handlungsablauf allesamt nicht von den vollendeten Taten unterscheiden (vgl. BGE 123 IV 113 E. 2d S. 117 mit Hinweisen).

5. Fazit

Betreffend das Liegenschaftsgeschäft X._____strasse __ in Heimberg ist der objektive Tatbestand des Betrugs nicht erfüllt, weshalb die Beschuldigten insoweit vom Vorwurf des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen zum Nachteil der F._____, freizusprechen sind.

In Bezug auf die Liegenschaftsgeschäfte O._____strasse __, Herzogenbuchsee; P._____strasse __, Niederwangen; Q._____strasse __, Pieterlen; R._____gasse __ und __, Thun (teilweise Versuch); R._____gasse __, Thun; S._____strasse __, Thörishaus; T._____weg __, Bellmund; U._____weg __, Biberist; V._____strasse __, Grenchen; W._____strasse __, Grenchen (Versuch); X._____strasse __ und __, Heimberg (teilweise Versuch) sowie Y._____weg __, Heimenhausen (Versuch) haben sich die Beschuldigten, da auch keine Rechtfertigungs- oder Schuldausschlussgründe ersichtlich sind, des gewerbsmässigen Betrugs schuldig gemacht. Betreffend diese Liegenschaftsgeschäfte sind A._____ und C._____ schuldig zu erklären des **gewerbsmässigen Betrugs**, begangen von März 2007 bis September 2010 in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen zum Nachteil der F._____ im Gesamtdeliktsbetrag von ca. CHF 6,4 Mio. (davon ca. CHF 1,5 Mio. versucht begangen).

III. Subsumtion betreffend weitere Anklagepunkte

1. Ziff. I.A./B.2 der Hauptanklage (Sanierungen DV._____strasse, L._____)

Die Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft DV._____strasse b. __ waren bereits im Jahr 2008 bewilligt, durchgeführt und bezahlt worden, sodass sie schon deshalb nicht Folge

einer 2009 und/oder 2010 erfolgten Täuschung des Verwaltungsrats der H._____AG durch A._____ sein konnten. Es fehlt aber auch hinsichtlich der 2009 und 2010 an der DV._____strasse a.____ durchgeführten Sanierungsarbeiten am Tatbestandsmerkmal der Täuschung. Die Sanierungsarbeiten als solche waren unbestrittenermassen notwendig, bewegten sich grundsätzlich im bewilligten Budget und wurden dann auch ohne wesentliche Mängel durchgeführt. Darin kann die Täuschung nicht gelegen haben. Beweiswürdigend konnte auch sonst nicht geklärt werden, in welchem Zeitpunkt A._____ den Verwaltungsrat der H._____AG über welche Kosten bzw. den Wert welcher Sanierungsarbeiten konkret getäuscht haben soll. Wie die Vorinstanz richtig erwähnte, kann auch nicht etwa angenommen werden, die Täuschung sei sozusagen kontinuierlich erfolgt, nämlich mit jeder Vorlage einer zu hohen Akontorechnung. Dass die übrigen Verwaltungsratsmitglieder die Akontorechnungen zur Kenntnis nahmen, ist nicht bewiesen.

Nicht nachgewiesen ist weiter, dass A._____ in diesen massgebenden Zeitpunkten, insbesondere anlässlich der Verwaltungsratssitzung vom 22.01.2009, wusste, welche Sanierungskosten C._____ bzw. die AT._____AG in Rechnung stellen würde. Ebenso wenig kann davon ausgegangen werden, dass A._____ den Verwaltungsrat der H._____AG im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten an der DV._____strasse in der angeklagten Art und Weise täuschen und schädigen und zugleich die AT._____AG unrechtmässig bereichern wollte.

Es mangelt damit einerseits an einer nachgewiesenen Täuschung und andererseits am subjektiven Tatbestand des Betrugs, sodass sich Ausführungen zu den weiteren Tatbestandselementen, insbesondere zu Arglist und Schaden erübrigen. Offen bleiben kann damit namentlich, ob aufgrund der Tatsache, dass mit DI._____ ein ausgewiesener Bauchfachmann Teil des angeblich getäuschten Gremiums war und dort mit DW._____ zudem eine Person präsent war, mit der A._____ – wie zugunsten der Beschuldigten anzunehmen ist – die Auftragsvergaben an die AT._____AG jeweils abgesprochen hatte, die Arglist zu vereinen wäre.

Die Beschuldigten sind von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in L._____ zum Nachteil der H._____AG freizusprechen.

2. Zusatzanklage i.S. K._____ (W 16 211)

A._____ wird in diesem Anklagepunkt als täuschendes Verhalten zur Last gelegt, dem Miteigentümerausschuss des K._____ sinngemäss vorgespiegelt zu haben, «die Sanierungs- und Umbauarbeiten und die daraus entstehenden Kosten seien im ausschliesslichen Interesse der Miteigentümergeinschaft», womit er sinngemäss und konkludent vorgegeben habe, «die fakturierten und bezahlten Kosten der Sanierungs- und Umbauarbeiten würden dem tatsächlichen, marktüblichen Wert der ausgeführten Arbeiten entsprechen». Zeitlich ist diese angeklagte Täuschung auch nach Auffassung der Kammer zu wenig präzise umschrieben bzw. abgesehen vom pauschal mit 2009 bis 2010 angegebenen Deliktszeitraum überhaupt nicht eingegrenzt. So geht etwa auch aus der Umschreibung der Täuschung selber nicht hervor, ob diese nun anlässlich von Sitzungen vor der jeweiligen Arbeitsvergaben oder aber (ganz oder teilweise) erst danach, als die Arbeiten bereits erledigt waren, allenfalls mittels Vorlage der entsprechenden Rechnungen, erfolgt

sein soll. Wie dem auch sei, es konnte beweismässig nicht geklärt werden, wer wann welchen Sanierungs- und Umbauarbeiten zustimmte oder diese oder die entsprechenden Kosten bzw. Rechnungen (vorgängig oder nachträglich) genehmigte. Infolgedessen lässt sich auch nicht rekonstruieren, ob überhaupt und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt, womit (mit welchen Unterlagen, Aussagen und – allenfalls falschen – Behauptungen) und über welche Kosten bzw. den Wert welcher Sanierungs- und Umbauarbeiten A._____ den Miteigentümerausschuss konkret getäuscht haben könnte. Es fehlt damit, wie schon die Vorinstanz richtig erwogen hat, am Tatbestandsmerkmal der Täuschung.

Nicht nachgewiesen ist zudem der Vorsatz und ein mittäterschaftliches Zusammenwirken unter den Beschuldigten. Davon, dass A._____, wie es ihm die Anklage sinngemäss unterstellt, von allem Anfang an wusste oder sich sogar mit C._____ darüber verständigte, dass letzterer bzw. die AT._____AG zu hohe Pauschalpreise verlangen bzw. in Rechnung stellen werde, kann genauso wenig ausgegangen werden, wie, dass A._____ – in welchem Zeitpunkt auch immer – die Mitglieder des Miteigentümerausschusses täuschen und diejenigen der MEG, der er ja selber angehörte, schädigen wollte. Auch bei C._____ liegt kein vorsätzliches Handeln, insbesondere kein relevanter Täuschungswille vor. Zu Recht hat die Vorinstanz festgehalten, dass es nicht an ihm war, seine Preise zu senken, wenn die entsprechenden Offerten mit den von ihm eher grosszügig zu seinen Gunsten kalkulierten Pauschalpreisen von den zuständigen Gremien angenommen wurden.

Nachdem also der objektive und subjektive Tatbestand des Betrugs mangels Nachweis von Täuschung und Vorsatz nicht erfüllt ist, bedarf es auch keiner weiteren Ausführungen zu den weiteren Tatbestandsmerkmalen. Offen bleiben kann damit zum einen, ob die MEG im Zusammenhang mit diesen Umbau- und Sanierungsarbeiten einen Schaden erlitt. Zum anderen erübrigen sich Ausführungen zur Arglist, insbesondere ob diese, wie die Vorinstanz erwog, aufgrund der Fähigkeiten und dem anzunehmenden Kenntnisstand der Ausschussmitglieder DI._____ und DW._____ zu verneinen wäre.

Die Beschuldigten sind von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen in der Zeit von 2009 bis 2010 in Zürich, M._____ und eventuell anderswo in der Schweiz zum Nachteil der MEG K._____ Zürich freizusprechen.

3. Die nur C._____ betreffende Anklagepunkte i.S. Mietamt (W 13 17)

Im Zusammenhang mit dem ab Mitte September 2008 durchgeführten Schlichtungsverfahren betreffend die von den Mieter der Liegenschaften R._____gasse __ in Thun angefochtenen Mietzinserhöhungen der AT._____AG wird C._____ zum einen mehrfache Urkundenfälschung, in der Form des Gebrauchs einer gefälschten bzw. inhaltlich unwahren Urkunde gemäss Art. 251 Ziff. 1 Abs. 3 StGB, und zum anderen mehrfacher versuchter Betrug (Art. 146 Abs. 1 i.V.m. Art. 22 Abs. 1 StGB) vorgeworfen.

Es ist zwar erstellt, dass vonseiten der AT._____AG dem Mietamt neunzehn zuvor gefälschte oder verfälschte Rechnungen bzw. Rechnungskopien als Belege für eine massiv zu hohe Baukostenabrechnung eingereicht wurden. In tatsächlicher Hinsicht ist aber davon auszugehen, dass C._____ weder mit der Herstellung dieser unechten Belege noch mit deren Einreichung etwas zu tun hatte und selber erst nachträglich davon erfuhr.

Zur Erfüllung der Tatbestände der ihm vorgeworfenen Delikte oder auch nur einer Beteiligung daran mangelt es damit einerseits objektiv an einer Tathandlung (Fälschen/Verfälschen der Rechnungen oder deren Gebrauch zur Täuschung; arglistige Täuschung) bzw. an einer relevanten Tatbeteiligung und andererseits subjektiv am Vorsatz und an der Täuschungsabsicht.

C._____ ist daher freizusprechen von der Anschuldigung der Urkundenfälschung, angeblich mehrfach begangen von ca. Mitte September 2008 bis Ende Dezember 2008 in M._____, Spiez und eventuell anderswo sowie von der Anschuldigung des versuchten Betrugs, angeblich mehrfach begangen in der Zeit von Mitte September 2006 bis Ende Dezember 2008 in M._____, Spiez und eventuell anderswo zum Nachteil der Mietparteien der Liegenschaft R._____gasse __ in Thun.

E. STRAFZUMESSUNG

I. Allgemeine Grundlagen der Strafzumessung

Die Vorinstanz hat die allgemeinen Grundsätze, nach denen das Gericht die Strafe zuzumessen hat, anschaulich und zutreffend wiedergegeben (pag. WSG 29 299 ff.) und in diesem Rahmen auch überzeugend dargelegt, dass und weshalb der Deliktsbetrag bei Vermögensdelikten unter dem Aspekt der Schwere der Verletzung des Rechtsguts ein gewichtiges Strafzumessungskriterium ist (pag. WSG 29 301). Auf diese Erwägungen kann verwiesen werden.

II. Strafzumessung in concreto

1. Strafraumen

Der Strafraumen des gewerbsmässigen Betrugs verläuft von 90 Tagessätzen Geldstrafe bis hin zu zehn Jahren Freiheitsstrafe (Art. 146 Abs. 1 und 2 StGB).

2. A._____

2.1. Tatkomponenten

Ausgangspunkt der Strafzumessung ist das objektive und subjektive Tatverschulden. Es orientiert sich an der Bandbreite möglicher Begehungsweisen innerhalb des Tatbestandes und ist somit relativ. In objektiver Hinsicht ist vorliegend das Ausmass des verschuldeten Erfolgs als sehr gross zu bezeichnen. Der Deliktsbetrag beläuft sich insgesamt auf ca. CHF 6,4 Mio. und ist damit auch für einen gewerbsmässigen Betrug im Wirtschaftsleben aussergewöhnlich hoch. Im Umfang von ca. CHF 4,9 Mio. führte der Betrug zu einem Schaden, im Übrigen ist ein solcher nur deshalb ausgeblieben, weil die geschädigte F._____ den betrügerischen Machenschaften der Beschuldigten auf die Schliche kam. Klar ist, dass die F._____ ohne den infolge der überkauften Liegenschaftsgeschäfte erlittenen Millionenschaden finanziell entsprechend besser dastünde. Die finanziellen Auswirkungen und das Schädigungspotential des Betrugs waren erheblich und durchaus geeignet, eine Pensionskasse in existenzielle wirtschaftliche Schwierigkeiten zu bringen. Dass dem glücklicherweise nicht so war und der Betrug insbesondere keine konkreten

Leistungseinbussen für die Destinatäre zur Folge hatte, wirkt sich neutral aus. Vielmehr wäre erschwerend zu berücksichtigen, wenn es tatsächlich zu einer massiven Unterdeckung bei der F._____ gekommen wäre. Entgegen der Vorinstanz ist auch der Umstand, dass eine Pensionskasse zu Schaden kam und nicht mehrere Privatpersonen geschädigt sind, kein Grund für eine Relativierung. Wirtschaftlich betrachtet stehen hinter dieser Institution der Beruflichen Vorsorge eine Vielzahl von Destinatären – konkret waren es im fraglichen Zeitraum rund 450 aktive Mitglieder und 250 Rentenbezüger –, die bei finanziellen Engpässen der Pensionskasse ganz wesentlich und in nicht nur einfachen Lebenssituationen betroffen wären.

Der objektive Unrechts- und Schuldgehalt der Straftat wird durch die Aspekte der Art und Weise der Herbeiführung des Erfolgs noch leicht erhöht. Bei A._____ sticht zum einen der massive und perfide Bruch des über Jahrzehnte hinweg gewachsenen Vertrauens negativ hervor. Er hatte bei der F._____ und der gesamten BD._____ -Gruppe eine herausragende Stellung mit vielen Kompetenzen und hoher Verantwortung. Aufgrund der langjährigen, erfolgreichen Tätigkeit und seinem Ruf als harter Verhandler genoss er nicht nur im Liegenschaftsbereich einen ausserordentlichen Vertrauensbonus. Vor allem der langjährige Präsident der F._____, CF._____, brachte ihm grosses Vertrauen entgegen. Bezeichnend dafür ist, dass Letzterer bei der Kontroverse zwischen I._____ und A._____ überlegte, die Zusammenarbeit mit I._____, und nicht etwa diejenige mit A._____, zu beenden. Zum anderen wirkt sich auch die hohe Kadenz des deliktischen Handelns leicht erschwerend aus. Innerhalb von nur gerade gut eineinhalb Jahren kam es zu einer Vielzahl von Geschäften – im Schnitt wurde fast ein Mehrfamilienhaus pro Monat erworben. Die Beschuldigten betrieben einen grossen Aufwand und liessen nicht locker, um die für beide lukrativen Geschäfte realisieren zu können. Die Früchte der deliktischen Tätigkeit nahm A._____ dann auch laufend, jeweils im Nachgang zu den abgeschlossenen Geschäften in Form von hohen Bargeldbeträgen – jeweils Zehn- bis zu Hunderttausende von Franken und insgesamt CHF 3,1 Mio., alles bar auf die Hand – von seinem Mittäter entgegen. Dies sowie auch die Art und Weise, wie man versuchte, die schwarzen Provisionszahlungen geheim zu halten und danach, als alles aufzufliegen drohte, zu vertuschen, zeugt von einer hohen kriminellen Energie.

Die subjektiven Elemente der Tatschwere gewichtet die Kammer gesamthaft ebenfalls als leicht verschuldenserhöhend. A._____ handelte mit direktem Vorsatz, in Bereicherungsabsicht, egoistisch und aus rein finanziellen Überlegungen, aus Geldgier. Diese Elemente der Willensrichtung, des Motivs und der Motivation zum rechtswidrigen Handeln sind bei einem gewerbsmässigen Betrug weitgehend tatbestandsimmanent und wirken sich vorliegend neutral aus. Hingegen bestand für den gut situierten A._____ eine grosse Freiheit, sich gegen das deliktische Handeln zu entscheiden und die Rechtsgutsverletzung zu vermeiden. Neben einem stattlichen Vermögen verfügte er über Jahre hinweg über jährliche Einkünfte von mehreren hunderttausend Franken, wobei ihm bei der absehbaren Pensionierung auch Altersguthaben in Millionenhöhe zur Verfügung gestanden hätten. Wenn er bei diesen wirtschaftlichen Verhältnissen so kurz vor der Pensionierung ohne jede materielle oder sonstige Zwangslage trotzdem der Versuchung erlag, so ist das leicht verschuldenserhöhend zu berücksichtigen.

Nach dem Gesagten stuft die Kammer die objektive Tatschwere als mittelschwer bis schwer ein. Unter Berücksichtigung der leicht verschuldens erhöhenden subjektiven Tatkomponenten geht das Gesamtverschulden damit, auch unter Berücksichtigung des grossen Strafrahmens, gegen schwer. Dies hat zur Folge, dass man sich für die Strafe sicher jenseits der Mitte, im zweiten Drittel des Strafrahmens bewegt. Diesem Verschulden erscheint eine Freiheitsstrafe von 66 Monaten bzw. **5 ½ Jahren** angemessen.

Im Vergleich zur von der Vorinstanz auf 48 Monate festgelegten Tatkomponentenstrafe fällt das Strafmass der Kammer höher aus, wobei die Vorinstanz von einem tieferen Deliktsbetrag von rund CHF 5,6 Mio. ausging und zudem bereits im Rahmen der Tatkomponenten die seit dem Delikt vergangene Zeit «strafmildernd» berücksichtigte (dazu Ziff. 4.2 unten). Dass das ermittelte Strafmass aber keineswegs zu hoch ist, zeigt schon ein Blick auf Vergleichsfälle des Obergerichts. Erwähnt werden kann etwa ein Urteil vom 23.03.2018, in welchem die Strafe für den gewerbmässigen Betrug ebenfalls auf 66 Monate festgesetzt wurde. In jenem Fall nutzte die Täterin die individuellen, persönlichen Schwächen und das Vertrauen ihrer 30 Opfer kaltblütig aus. Es ging aber mit rund CHF 2,7 Mio. um einen nicht einmal halb so grossen Deliktsbetrag wie vorliegend (vgl. SK 17 127 E. 15.1). In einem Fall, bei dem im Betrag von rund CHF 1,25 Mio. zum Nachteil der Arbeitgeberin, einer grossen internationalen Firma, die dadurch nicht in existenzielle Schwierigkeiten geriet, delinquent worden war, ging man von einer (Einsatz-)Strafe im Bereich von 36-40 Monaten aus (Urteil SK 18 402-404 vom 08.04.2019 E. 18.2). Schliesslich kann in diesem Zusammenhang auch auf die Weisungen der Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern «Ausschluss des Strafbefehlsverfahrens, Anklageerhebung und Bezeichnung des Spruchkörpers bei der Anklageerhebung» vom 25.11.2010 verwiesen werden. Diesen zufolge ist bei Vermögensdelikten, die – wie dem vorliegenden – mit einer Freiheitsstrafe bis zu zehn Jahren bedroht sind, ab einem Deliktsbetrag von über CHF 1 Mio. beim Kollegialgericht in Fünferbesetzung Anklage zu erheben. Das entspricht bereits ab diesem Deliktsbetrag einer Straferwartung von über fünf Jahren (vgl. Art. 56 Abs. 2 Bst. b des Einführungsgesetzes zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung [EG ZSJ; BSG 271.1]).

2.2. Täterkomponenten

Im Rahmen der Täterkomponenten sind betreffend A. _____ keine Elemente ersichtlich, welche nach einer Erhöhung oder Reduktion der Strafe rufen würden. Dies zunächst hinsichtlich des unauffälligen Vorlebens und der aktuellen persönlichen Verhältnisse des nicht vorbestraften A. _____, wozu vollumfänglich auf das weiter oben zu seiner Person Ausgeführte verwiesen werden kann (C.II.1 oben). Auch das Verhalten nach der Tat und im Strafverfahren wiegt strafzumessungsneutral. A. _____ war zwar nicht geständig. Reue für seine Taten und Einsicht in das herbeigeführte Unrecht suchte man (wohl nicht zuletzt deshalb) bei ihm ebenfalls vergebens. Er hat sich aber der Strafuntersuchung gestellt und sich während des sehr langen Verfahrens durchwegs klaglos und korrekt verhalten, was aber erwartet werden darf. Weitere Delikte hat er sich seither nicht zu Schulden lassen kommen. Der im Urteilszeitpunkt ____-jährige A. _____ ist gesund, verheiratet und hat zwei erwachsene Kinder. Aussergewöhnliche Umstände, welche die Strafempfindlichkeit ausnahmsweise erhöhen würden, sind nicht ersichtlich. Die Strafempfindlichkeit ist als durchschnittlich zu bezeichnen und ebenfalls neutral zu gewichten.

Es bleibt damit auch nach Berücksichtigung der Täterkomponenten bei einer Freiheitsstrafe von 5 ½ Jahren.

3. C._____

3.1. Tatkomponenten

Für die objektive und subjektive Tatschwere kann vorab auf das bei A._____ Ausgeführte verwiesen werden (Ziff. 2.1 oben).

Die dortigen Überlegungen zum sehr grossen Ausmass des verschuldeten Erfolgs gelten uneingeschränkt auch für den Mittäter C._____.

Unter dem Titel der Art und Weise der Herbeiführung des Erfolgs ist auch bei C._____ die hohe deliktische Kadenz bzw. der grosse betriebene Aufwand durch die Vielzahl an Geschäften gleichermassen negativ zu gewichten. Anders als A._____ war C._____ nicht selber Teil des langjährigen Vertrauensverhältnisses innerhalb der F._____ bzw. der BD._____ -Gruppe. Er wusste aber um die entsprechende Vorzugsstellung und den schamlosen Vertrauensbruch von A._____. Als auf Augenhöhe operierender Mittäter muss er sich dieses Verhalten zweifellos anrechnen lassen, wenngleich dieses Vorgehen bei ihm persönlich etwas weniger erschwerend ins Gewicht fällt. Demgegenüber fielen die Handlungen, die C._____ in Bezug auf die bei der AT._____ AG angefallenen Deliktsgewinne vornahm bzw. die unter seiner Ägide vorgenommen wurden, deutlich verwerflicher aus. Die schwarz an A._____ geleisteten Provisionen von insgesamt CHF 3,1 Mio. wurden unter Verwendung von gefälschten Quittungen einer nicht existierenden Firma systematisch falsch verbucht und in der Buchhaltung versteckt. Über diese massiven Buchhaltungsmanipulationen hinaus scheute C._____ auch als diese Falschbuchungen gegenüber den Steuerbehörden aufzufliegen drohten, – namentlich im Zusammenhang mit den nachträglich erstellten «Rektifizierungen» der ursprünglichen Buchhaltung – keinen Aufwand, um die wirklichen Vorgänge weiterhin zu vertuschen und verschiedene Akteure über die wahren Gegebenheiten zu täuschen. Er war die treibende Kraft im Zusammenhang mit dem Verstecken und Verwischen der Provisionszahlungen und stellte dabei eine enorme kriminelle Energie unter Beweis. Insgesamt fällt daher die Art und Weise der Herbeiführung des Erfolgs auch bei ihm leicht verschuldenserhöhend ins Gewicht.

Bei der subjektiven Tatschwere liegt direktvorsätzliches Handeln aus rein egoistischen, finanziellen Überlegungen bzw. aus Geldgier vor. Entgegen den Vorbringen von Rechtsanwalt D._____ ist der direkte Vorsatz auch nicht deshalb zu relativieren, weil der Deliktsbetrag ein Produkt nachträglicher Abklärungen und Berechnungen ist, von denen die Beschuldigten damals noch nichts wussten (vgl. pag. 33 270 f.). Denn dass die Beschuldigten die F._____ mit ihren Betrugshandlungen absichtlich Schaden zufügen wollten ist genauso erstellt, wie dass sich der angestrebte Schaden zumindest in der Grössenordnung des unter der gebotenen Zurückhaltung berechneten Deliktsbetrages bewegt haben muss. Aufgrund der illegalen Geschäfte stiegen Umsatz und Gewinn der BS._____ -Gruppe markant an, wovon C._____ massiv profitierte und sich und seiner Familie ein luxuriöses Leben gönnen konnte. Auch bei ihm sind es aber nicht diese, einem gewerbsmässigen Vermögensdelikt weitgehend inhärenten Aspekte, die subjektiv verschuldenser-

höhend Eingang in die Strafzumessung finden. Vielmehr muss auch ihm besonders vorgeworfen werden, dass er trotz vorhandener grosser Entscheidungsfreiheit, ohne jede finanzielle oder anderweitige Zwangslage gehandelt hat und der Versuchung erlegen ist.

Zusammenfassend wird das als mittelschwer bis schwer eingestufte objektive Tatverschulden aufgrund der subjektiven Tatschwere noch leicht erhöht. Das Gesamtverschulden von C._____ unterscheidet sich nach Auffassung der Kammer nicht von demjenigen seines Mittäters und ist als gegen schwer zu bezeichnen. Mit Hinweis auf die Ausführungen bei A._____ (Ziff. 2.1 oben) erscheint ebenfalls eine Freiheitsstrafe von 66 Monaten bzw. **5 ½ Jahren** angemessen.

3.2. Täterkomponenten

Das weitgehend unauffällige Vorleben sowie die aktuellen persönlichen Verhältnisse von C._____ wurden bereits weiter oben ausführlich dargelegt (C.II.2 oben). Demnach ist er zwar wegen im Jahr 2013 begangener einfacher und grober Verkehrsregelverletzungen vorbestraft (Urteil des Obergerichts SK 15 115 vom 21.01.2016). Die entsprechenden SVG-Schuldsprüche – wegen Rechtsüberholens und Befahrens einer Sperrfläche und Unterlassung der Richtungsanzeige – sind indessen nicht einschlägig, weshalb die Kammer anders als die Vorinstanz eine Straferhöhung nicht für angebracht hält. Gleiches gilt auch für das gemäss aktuellem Strafregistrauszug seit dem 28.01.2019 laufenden Strafverfahren wegen weiteren mutmasslichen SVG-Widerhandlungen. C._____ ist ebenfalls weder geständig noch hat er auch nur ansatzweise Reue oder Einsicht an den Tag gelegt. Ansonsten hat er sich im Strafverfahren klaglos verhalten. Eine besondere Strafempfindlichkeit ist bei ihm ebenfalls nicht auszumachen.

Es bleibt nach Berücksichtigung der Täterkomponenten bei der Freiheitsstrafe von 5 ½ Jahren.

4. Zur Verfahrensdauer

4.1. Beschleunigungsgebot

Das in Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 6 Ziff. 1 Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (EMRK; SR 0.101) und Art. 5 StPO festgeschriebene Beschleunigungsgebot verpflichtet die Behörden, das Strafverfahren zügig voranzutreiben, um die beschuldigte Person nicht unnötig über die gegen sie erhobenen Vorwürfe im Ungewissen zu lassen. Es gilt für das ganze Verfahren. Welche Verfahrensdauer angemessen ist, hängt von den konkreten Umständen ab, die in ihrer Gesamtheit zu würdigen sind. Kriterien hierfür bilden etwa die Schwere des Tatvorwurfs, die Komplexität des Sachverhalts, die dadurch gebotenen Untersuchungshandlungen, das Verhalten des Beschuldigten und dasjenige der Behörden sowie die Zumutbarkeit für den Beschuldigten (Urteil des Bundesgerichts 6B_1101/2017 vom 30. Mai 2018 E. 1.2 mit Hinweisen; BGE 143 IV 49 E. 1.8.2).

Das vorliegende Verfahren geht im Wesentlichen auf die Strafanzeige der F._____ von September 2010 zurück. Bis zum erstinstanzlichen Urteil vergingen damit gut sechseinhalb, bis zum vorliegenden Urteil insgesamt rund neun Jahre. Trotz dieser ausserordentlich langen Verfahrensdauer liegt keine Verletzung des Beschleunigungsgebots vor. Es handelt sich um ein ausgesprochen komplexes und umfangreiches Verfahren, bei dem

von Anfang an schwere Tatvorwürfe im Raum standen. Im Vorverfahren gegen die zwei nicht geständigen Tatverdächtigen mussten über die Jahre hinweg laufend eine Vielzahl an teils aufwändigen Untersuchungshandlungen durchgeführt werden. So wurden die anlässlich mehrerer Hausdurchsuchungen sichergestellten, sehr umfangreichen Privat- und (teilweise chaotischen und nicht vollständigen) Geschäftsakten von einem Revisor gesichtet und detailliert in einem Bericht ausgewertet. Wiederholt wurden bei Behörden, Banken und bei Dritten in grossem Umfang ergänzende Unterlagen ediert, deren Sichtung und Auswertung ebenfalls viel Zeit in Anspruch nahm. Zur Bestimmung der Verkehrswerte mussten für fast 20 Liegenschaften Gutachten erstellt werden, die es dann unter Berücksichtigung der teilweise eingereichten Parteigutachten zu würdigen galt. Anlässlich der verschiedenen Einvernahmen wurden die Beschuldigten laufend mit den Ergebnissen konfrontiert, wobei auch zahlreiche Einvernahmen mit Dritten durchgeführt wurden. Es stellten sich prozessuale Schwierigkeiten, wobei immer wieder von verschiedenen Seiten Beschwerdeverfahren, teils bis vor Bundesgericht, angestrengt wurden (vgl. die Ordner Nrn. 53–57). Hinzu kamen die weiteren Sachverhaltskomplexe im Zusammenhang mit den Strafanzeigen vom 13.08.2012, 11.08.2016 sowie der 2009 erfolgten Anzeige des Mietamts M._____, zu denen ebenfalls Ermittlungen angestellt werden mussten. Das Verfahren vor der Vorinstanz wurde trotz relativ aufwändiger ergänzender Ermittlungen im Vorfeld zur Hauptverhandlung rasch vorangetrieben. Das Verfahren vor Obergericht verzögerte sich vor allem deshalb etwas, weil die Berufungsverhandlung nach einem gesundheitsbedingten Ausfall eines Verteidigers verschoben werden musste.

Zusammenfassend gab es im gesamten Strafverfahren also keine unbegründeten Verfahrensverzögerungen oder sogar Phasen, in denen die Strafverfolgungs- oder Gerichtsbehörden über längere Zeit untätig blieben.

4.2. Strafmilderungsgrund gemäss Art. 48 Bst. e StGB

Gemäss Art. 48 Bst. e StGB mildert das Gericht die Strafe, wenn das Strafbedürfnis in Anbetracht der seit der Tat verstrichenen Zeit deutlich vermindert ist und der Täter sich in dieser Zeit wohl verhalten hat. Nach der Rechtsprechung ist dieser Strafmilderungsgrund in jedem Fall zu beachten, wenn mindestens zwei Drittel der Verjährungsfrist abgelaufen sind. Für die Berechnung ist der Zeitpunkt des Berufungsurteils massgebend (BGE 140 IV 145 E. 3.1 S. 148; Urteil des Bundesgerichts 6B_1256/2018 vom 28.10.2019 E. 3.4).

Die Beschuldigten werden des gewerbsmässigen Betrugs, begangen in der Zeit von März 2007 bis September 2010 schuldig gesprochen. Unabhängig von der umstrittenen Frage, wann beim gewerbsmässigen Betrug die 15-jährige Verjährungsfrist genau zu laufen beginnt – ob bei jeder Einzelhandlung gesondert oder an dem Tag, an dem die letzte Tätigkeit ausgeführt wird (vgl. Art. 98 Bst. a oder b StGB; ZURBRÜGG, Basler Kommentar, a.a.O., N. 20 zu Art. 98 StGB mit Hinweisen; vgl. dazu Urteil des Bundesgerichts 6B_1256/2018 vom 28.10.2019 E. 3.4) –, ist festzuhalten, dass im Zeitpunkt des oberinstanzlichen Urteils in Bezug auf einen Grossteil der zusammen als gewerbsmässigen Betrug zu würdigenden Handlungen der Beschuldigten bereits mehr als zehn Jahre vergangen sind. In Bezug auf alle sachlich nach demselben Schema abgelaufenen Einzelakte liegt der Ablauf der gesamten Verjährungsfrist aber zeitlich nicht nahe. Nachdem die Vorinstanz 2017 die Anwendung von Art. 48 Bst. e StGB noch verneint und die seit der Tat

verstrichene Zeit stattdessen im Rahmen der Täterkomponenten strafmindernd berücksichtigt hat, rechtfertigen die zeitlichen Gesichtspunkte mittlerweile, die Strafe unter diesem Titel leicht zu mildern. Das dafür vorausgesetzte Wohlverhalten liegt bei A. _____ zweifellos vor, kann nach Auffassung der Kammer aber auch bei C. _____ nicht einzig aufgrund der SVG-Widerhandlungen im Jahr 2013 verneint werden. Diese Delikte sind weder einschlägig noch besonders schwer.

Die gegen die Beschuldigten festgesetzten Freiheitsstrafen werden in Anwendung von Art. 48 Bst. e StGB um 6 Monate auf jeweils 5 Jahre gemildert.

5. Fazit

Die Beschuldigten werden damit zu einer Freiheitsstrafe von je 5 Jahren verurteilt. Bei diesem Strafmass kommen weder eine andere als eine Freiheitsstrafe (vgl. Art. 34 StGB) noch eine bedingte oder teilbedingte Strafe in Betracht (vgl. Art. 42 Abs. 1 und Art. 43 Abs. 1 StGB).

F. KOSTEN UND ENTSCHÄDIGUNG

I. Verfahrenskosten

1. Rechtliche Grundlagen

Die Strafbehörde legt die Kostenfolgen im Endentscheid fest (Art. 421 Abs. 1 StPO). Fällt die Rechtsmittelinstanz selber einen neuen Entscheid, so befindet sie darin auch über die von der Vorinstanz getroffene Kostenregelung (Art. 428 Abs. 3 StPO).

Die Verfahrenskosten setzen sich zusammen aus Gebühren zur Deckung des Aufwands und den Auslagen im konkreten Straffall (Art. 422 Abs. 1 StPO). Im Kanton Bern gelangt das Verfahrenskostendekret (VKD; BSG 161.12) zur Anwendung. Die Gebühren – für Strafsachen in Art. 14 ff. VKD geregelt – werden in Form von Pauschalen für den gesamten im jeweiligen Verfahren anfallenden Aufwand erhoben (Art. 2 Abs. 2 VKD). Wo das VKD einen Rahmen festlegt, bemessen sich die Kosten nach dem gesamten Zeit- und Arbeitsaufwand, der Bedeutung des Geschäfts sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der Kostenpflichtigen (Art. 5 VKD). Namentlich in besonders umfangreichen und zeitraubenden Geschäften kann eine Gebühr bis zum doppelten Betrag des Höchstansatzes erhoben werden (Art. 6 Abs. 1 VKD). Auch in Verfahren mit mehreren Beteiligten können die Höchstansätze überschritten werden, wobei die Gebühr für die einzelne Person das Doppelte der ordentlichen Höchstgebühr nicht überschreiten darf (Art. 6 Abs. 2 VKD).

Für die Durchführung einer Untersuchung durch die kantonale Staatsanwaltschaft wird gemäss Art. 16 VKD eine Gebühr zwischen CHF 500.00 und CHF 33'000.00 erhoben. Wirken Revisorinnen oder Revisoren einer kantonalen Staatsanwaltschaft mit, beträgt der Höchstbetrag CHF 50'000.00 (Art. 17 VKD). Der ordentliche Tarif bei Erledigung durch Endentscheid in der Hauptsache beträgt gemäss Art. 22 Bst. e VKD in Fällen des Wirtschaftsstrafgerichts in Dreierbesetzung CHF 3'000.00 bis CHF 30'000.00. Der Gebührenrahmen im Berufungsverfahren verläuft von CHF 200.00 bis CHF 30'000.00 (Art. 24 Bst. c VKD).

Die beschuldigte Person trägt die (erstinstanzlichen) Verfahrenskosten, wenn sie verurteilt wird. Wird das Verfahren eingestellt oder die beschuldigte Person freigesprochen, so können ihr die Verfahrenskosten ganz oder teilweise auferlegt werden, wenn sie rechtswidrig und schuldhaft die Einleitung des Verfahrens bewirkt oder dessen Durchführung erschwert hat (Art. 426 Abs. 1 und 2 StPO). Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Ob eine Partei als obsiegend oder unterliegend gilt, hängt davon ab, in welchem Ausmass ihre vor Berufungsgericht gestellten Anträge gutgeheissen werden.

Sind mehrere beteiligte Personen kostenpflichtig, so werden die Kosten anteilmässig auferlegt. Für gemeinsam verursachte Kosten kann die Strafbehörde eine solidarische Haftung der kostenpflichtigen Personen anordnen (Art. 418 Abs. 1 und 2 StPO).

2. Erstinstanzliche Verfahrenskosten

Die Staatsanwaltschaft veranschlagte die Kosten für die Voruntersuchung für die Hauptanklage (W 10 113) auf insgesamt CHF 252'416.55, sich zusammensetzend aus Gebühren von CHF 100'000.00, Auslagen von CHF 89'380.55 und CHF 63'036.00 an Vorschüssen für Anwaltshonorare (pag. 10 01 037 und 10 02 001 ff.). Für die Zusatzanklagen betreffend K._____ und Mietamt setzte sie die Kosten (Gebühren) auf CHF 4'500.00 (pag. C 17 001 001 und 16 01 011) respektive CHF 7'500.00 fest (pag. M 16 01 013 und 17 001 001).

Die Auslagen sind ausgewiesen (Kostenverzeichnis vom 19.07.2016 mit Belegen, pag. 10 02 001 ff.). Die geleisteten Vorschüsse für die amtlichen Verteidiger werden nicht an dieser Stelle, sondern bei den amtlichen Entschädigungen berücksichtigt (Ziff. II.3 unten). Der (ordentliche) Höchstansatz der Gebühr für das vorliegende Vorverfahren, in welchem in erheblichem Umfang Revisoren der kantonalen Staatsanwaltschaft mitgewirkt haben, wird zum einen deshalb erweitert, weil es zwei Beschuldigte betraf. Zum anderen handelte es sich um ein ausserordentlich umfangreiches und zeitraubendes Geschäft, was sich nicht zuletzt im Aktenumfang widerspiegelt. Es fanden koordinierte Hausdurchsuchungen an verschiedenen Orten statt. Die dort vorgefundenen Geschäfts- und Privatunterlagen mussten gesichtet und teils mit erheblichem Aufwand ausgewertet werden. Zugleich wurden in grossem Umfang Vermögenswerte beschlagnahmt. Neben den zahlreichen teils ausführlichen Einvernahmen musste eine Vielzahl an Verkehrswertgutachten eingeholt werden. Vor diesem Hintergrund erscheinen die für das Vorverfahren veranschlagten Gebühren, insbesondere diejenige für die Hauptanklage, angemessen. Sie bewegen sich innerhalb der Vorgaben des VKD, insbesondere wird für die einzelnen Beschuldigten das Doppelte der ordentlichen Höchstgebühr nicht überschritten.

Die nämlichen Erhöhungsfaktoren bestanden auch im Verfahren vor der Vorinstanz, was sich namentlich in der Dauer der Hauptverhandlung und im Umfang der Urteilsbegründung niederschlug. Zudem nahm die Vorinstanz umfangreiche Beweismassnahmen vor, insbesondere in Bezug auf die beschlagnahmten Vermögenswerte. Unter diesen Umständen erscheint die von ihr auf CHF 30'000.00 – davon CHF 2'000.00 auf die Zusatzanklage i.S. Mietamt entfallend – festgesetzte Gebühr moderat. Für die persönliche Teilnahme der Staatsanwaltschaft an den acht Halbtagen erscheinen gestützt auf Art. 21 Bst. a VKD Gebühren von insgesamt CHF 4'000.00 angemessen. Daneben entstanden – alles nur

A._____ betreffend – Kosten durch die Schätzung der Bilder (pag. WSG 27 001: CHF 4'320.00) sowie infolge Lagerung des beschlagnahmten Motorbootes (pag. WSG 27 006 f. und 28 497/242 f.: insgesamt CHF 2'831.20) und der beschlagnahmten Bilder, Möbelstücke und Antiquitäten. Letztere beliefen (und belaufen) sich entsprechend der von der Staatsanwaltschaft mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern abgeschlossenen Nutzungsvereinbarung vom 06.03.2012 auf jährlich CHF 3'487.00 (pag. 3 941 120 ff. [eine Kopie davon befindet sich auf pag. 33 156 ff.]). Die Vorinstanz zahlte die Rechnungen für die Jahre 2016 (pag. WSG 27 003 f.) und 2017 (vgl. pag. 33 024, aufgrund der Rechnungsstellung im November 2017 blieben diese Kosten im vorinstanzlichen Urteil noch unberücksichtigt). Da das Verfahren seit dem 19.10.2017 beim Obergericht hängig ist, sind rund CHF 707.00 (entspricht 74 Tagen) davon bei den oberinstanzlichen Verfahrenskosten zu berücksichtigen. Die Auslagen der Vorinstanz belaufen sich mithin auf CHF 13'418.20.

Der in Schulsprüchen mündende Vorwurf des gewerbsmässigen Betrugs zum Nachteil der F._____ stand auch innerhalb der Hauptanklage klar im Vordergrund und führte zu einem Grossteil der erstinstanzlichen Kosten, welche die Beschuldigten damit gestützt auf Art. 426 Abs. 1 StPO zu tragen haben. Wie schon die Vorinstanz überzeugend dargelegt hat, sind auch die auf die Freisprüche entfallenden erstinstanzlichen Verfahrenskosten vollumfänglich den Beschuldigten aufzuerlegen, weil die beiden in zivilrechtlich vorwerfbarer Weise klar gegen Verhaltensnormen verstossen und dadurch rechtswidrig und schuldhaft die Einleitung der Verfahren bewirkt haben: Hinsichtlich der Freisprüche vom Vorwurf des gewerbsmässigen Betrugs zum Nachteil der H._____AG und zum Nachteil der MEG K._____ Zürich ergibt sich dies aus Art. 4a Abs. 1 des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG; SR 241). Demnach handelt namentlich unlauter, wer einem Arbeitnehmer, einem Beauftragten oder einer anderen Hilfsperson eines Dritten im privaten Sektor im Zusammenhang mit dessen dienstlicher oder geschäftlicher Tätigkeit für eine pflichtwidrige oder eine im Ermessen stehende Handlung oder Unterlassung zu dessen Gunsten einen nicht gebührenden Vorteil gewährt oder annimmt. Genau das haben die beiden Beschuldigten im Rahmen ihrer geschäftlichen Tätigkeit auch im Zusammenhang mit den Sanierungsaufträgen gemacht, die die BD._____ -Gruppe an die AT._____AG vergab. Zwischen den Beschuldigten flossen dafür erhebliche Provisionszahlungen, wie den jeweils mit dem Gegenkonto «Sanierung Häuser BD._____» verknüpften Buchungen im Konto «1040 Gelddepot» in der (ursprünglichen) Buchhaltung der AT._____AG entnommen werden kann (pag. 1016 094; vgl. dazu auch die fingierten Quittungen in den Revisionsunterlagen für die AT._____AG [Ordner grün Nr. 1009, pag. 279, 284, 287-289, 292 und 294; pag. WSG 28 172], in welchen ausdrücklich von Provisionen auf die Vermittlung von Sanierungen, namentlich im Zusammenhang mit der Liegenschaft K._____, die Rede ist). Da für das Verkaufsgeschäft der Liegenschaft X._____strasse ___ in Heimberg ebenfalls nicht gebührende Vorteile ausgetauscht wurden (5% Provision auf dem An- und Verkaufspreis, vgl. pag. 1106 094 und die fingierten Quittungen vom 28.02.2008 [Ordner grün Nr. 1009, pag. 278; ebenfalls pag. WSG 28 171] und 19.03.2008 [Ordner grün Nr. 1009, pag. 283]), erübrigt sich die Frage, ob für diese Freisprüche Kosten auszuscheiden sind. In Bezug auf den nur C._____ betreffenden Freispruch von den Anschuldigungen der mehrfachen Urkundenfälschung und des mehrfachen versuchten Betrugs ergibt sich die zivilrechtlich vorwerfbare Verhaltensweise daraus, dass er sich als verantwortlicher Verwaltungsrat und Patron der AT._____AG die Ma-

nipulation der Rechnungen und deren Einreichung durch seine Hilfspersonen ans Mietamt in zivilrechtlicher Hinsicht zurechnen lassen muss.

Sämtliche erstinstanzlichen Verfahrenskosten sind damit durch die Beschuldigten zu tragen. Dabei hat C._____ die erstinstanzlichen Kosten, die auf die Zusatzanklage i.S. Mietamt (W 13 17) entfallen, selber zu tragen. Demgegenüber sind A._____ diejenigen bei der Vorinstanz angefallenen Auslagen aufzuerlegen, welche durch ihn verursacht wurden (Lagerung und Schätzung beschlagnahmter Vermögenswerte). Im Übrigen werden die Kosten analog dem Vorgehen der Vorinstanz den Beschuldigten je zur Hälfte auferlegt und – da gemeinsam durch die Beschuldigten, insbesondere durch ihre mittäterschaftliche Delinquenz, verursacht – eine solidarische Haftung für den vollen Betrag angeordnet (Art. 418 Abs. 2 StPO; Art. 50 Abs. 1 OR).

A._____ ist demnach zur Bezahlung der auf ihn entfallenden erstinstanzlichen Verfahrenskosten von total **CHF 126'358.45** zu verurteilen, bestehend aus Kosten der Voruntersuchung von CHF 96'940.25 (Gebühr CHF 52'250.00, Auslagen CHF 44'690.25) sowie den Kosten für das Verfahren vor der Vorinstanz von CHF 29'418.20 (Gebühr CHF 14'000.00, Auslagen CHF 13'418.20, Gebühr Auftritt Staatsanwaltschaft CHF 2'000.00). C._____ ist seinerseits zur Bezahlung der auf ihn entfallenden Verfahrenskosten von total **CHF 122'440.25** zu verurteilen, bestehend aus Kosten der Voruntersuchung von CHF 104'440.25 (Gebühr CHF 59'750.00, Auslagen CHF 44'690.25) sowie den Kosten für das Verfahren vor der Vorinstanz von CHF 18'000.00 (Gebühr von CHF 16'000.00, Gebühr Auftritt Staatsanwaltschaft CHF 2'000.00); beide jeweils unter solidarischer Haftbarkeit für den Betrag vom CHF 225'880.50 (gesamte Verfahrenskosten abzüglich der durch die Beschuldigten einzeln verursachten Kosten; Ziff. II.2 und IV.2 des Urteilsdispositivs).

3. Oberinstanzliche Verfahrenskosten

Im oberinstanzlichen Verfahren führte der aktenmässig ausserordentlich umfangreiche Fall ebenfalls zu einem grossen Aufwand. Das eingehend begründete vorinstanzliche Urteil wurde von allen Parteien vollumfänglich angefochten. Alle Vorgänge mussten daher noch einmal umfassend in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht überprüft werden. Zudem musste die einmal angesetzte mehrtägige Hauptverhandlung relativ kurzfristig verschoben werden. Insgesamt erscheint der Kammer eine Gebühr von CHF 30'000.00 angemessen. Hinzu kommen betreffend A._____ die in den drei Freigabebeschlüssen festgesetzten Gebühren von insgesamt CHF 1'200.00 (SK 17 440, SK 18 392 und SK 18 396) und betreffend C._____ die für das Verfahren auf Wechsel der amtlichen Verteidigung auf CHF 400.00 festgesetzte Gebühr (pag. 33 0150). Als Auslagen sind im oberinstanzlichen Verfahren die Kosten für den Transport der Akten zum Obergericht von CHF 149.05 angefallen (Rechnung vom 27.10.2017, pag. 32 901 f.). Die auch während dem Berufungsverfahren fortdauernde Lagerung der beschlagnahmten Bilder, Möbelstücke und Antiquitäten von A._____ beim Archäologischen Dienst des Kantons Berns führte zu Kosten von CHF 7'681.00 (vgl. Anteil 2017 [Ziff. 2 oben], sowie die Kosten für die Jahre 2018 [pag. 33 018] und 2019 [pag. 33 155 und 33 162]).

Zusammengefasst entfallen auf A._____ oberinstanzliche Verfahrenskosten von CHF 23'955.50, bestehend aus anteilmässigen Gebühren von CHF 16'200.00 (hälftige Gebühr

für das Hauptverfahren zuzüglich Gebühren für die Freigabeverfahren) und Auslagen von CHF 7'755.50. Die C._____ betreffenden oberinstanzlichen Verfahrenskosten belaufen sich dementsprechend auf CHF 15'474.50 (anteilmässige Gebühren CHF 15'400.00, anteilmässige Auslagen CHF 74.50).

Im Schuldpunkt unterliegen die Beschuldigten und obsiegen die Strafklägerin 1 und die Generalstaatsanwaltschaft in Bezug auf den gewerbsmässigen Betrug zum Nachteil der F._____, abgesehen vom Freispruch für das Liegenschaftsgeschäft X._____strasse ___ in Heimberg, was aber keine Ausscheidung von (oberinstanzlichen) Verfahrenskosten rechtfertigt. Das Strafmass fällt im Vergleich zur Vorinstanz höher aus. Der Deliktskomplex im Zusammenhang mit den betrügerischen Liegenschaftsgeschäften stand im Berufungsverfahren qualitativ und quantitativ deutlich im Vordergrund. Verglichen mit den weiteren Vorwürfen ging es insbesondere um einen viel höheren Deliktsbetrag, einen wesentlich längeren Deliktszeitraum und war auch der Aktenumfang viel grösser. In den Übrigen Anklagepunkten, nämlich hinsichtlich des Vorwurfs des gewerbsmässigen Betrugs zum Nachteil der H._____AG und der MEG K._____, unterliegen die Generalstaatsanwaltschaft und die Strafklägerin 2 bzw. der Strafkläger 3. C._____ obsiegt zudem hinsichtlich der ihm zur Last gelegten Urkundendelikte und dem vorgeworfenen versuchten Prozessbetrug. Unter diesen Umständen geht die Kammer davon aus, dass A._____ im Umfang von 3/4 und C._____ im Umfang von 2/3 unterliegt. In diesem Umfang haben die beiden Beschuldigten die auf sie entfallenden oberinstanzlichen Verfahrenskosten zu tragen, was bei **A._____ CHF 17'966.60** und bei **C._____ CHF 10'316.30** ergibt. Diese Kosten sind anders als die erstinstanzlichen Verfahrenskosten nicht mehr einzig durch die mittäterschaftliche Delinquenz der Beschuldigten, sondern vielmehr in erster Linie auf die je für sich eingelegten Rechtsmittel zurückzuführen, sodass es sich jedenfalls nicht rechtfertigt, vom Grundsatz der anteilmässigen Kostentragung gemäss Art. 418 Abs. 1 StPO abzuweichen (vgl. Ziff. II.3 und IV.3 des Urteilsdispositivs).

Soweit die Zusatzanklage i.S. Mietamt betreffend ist einzig die Generalstaatsanwaltschaft unterliegend. Der oben dargelegten Ausscheidung folgend sind also 1/12 (1/3 – 1/4) der C._____ betreffenden Kosten, ausmachend CHF 1'289.55, vom Kanton Bern zu tragen. Es verbleiben damit noch je 1/4 der auf die Beschuldigten entfallenden Kosten (CHF 5'988.90 und CHF 3'868.65), wobei es sich rechtfertigt, diese in einem ersten Schritt hälftig auf die Vorwürfe des gewerbsmässigen Betrugs zum Nachteil der H._____AG und zum Nachteil der Miteigentümergeinschaft K._____ auszuscheiden. In einem zweiten Schritt werden die Kosten hälftig zwischen der unterliegenden Generalstaatsanwaltschaft ($2 \cdot 1/16 = 1/8$) und der unterliegenden Strafklägerin 2 bzw. dem unterliegenden Strafkläger 3 (je 1/16) aufgeteilt. Die **Strafklägerin 2** G._____AG hat wie auch der **Strafkläger 3** I._____ anteilmässige oberinstanzliche Verfahrenskosten von **je CHF 2'464.40** zu tragen (Ziff. V.2 und 3 des Urteilsdispositivs). Die restlichen Verfahrenskosten von **CHF 6'218.35 trägt der Kanton Bern** (Ziff. V.1 des Urteilsdispositivs).

II. Entschädigungen und amtliches Honorar

1. Entschädigungen Beschuldigte

Wie im Rahmen der Auferlegung auch der auf die Freisprüche entfallenden erstinstanzlichen Verfahrenskosten dargelegt (Ziff. I.2 oben), haben beide Beschuldigte die Einleitung der mit Freisprüchen endenden Verfahren aufgrund ihres zivilrechtlich vorwerfbaren Verhaltens rechtswidrig und schuldhaft bewirkt. Die Ausrichtung einer Entschädigung wird daher gestützt auf Art. 430 Abs. 1 Bst. a StPO verweigert.

Für das oberinstanzliche Verfahren sind den amtlich verteidigten Beschuldigten keine entschädigungswürdigen Nachteile entstanden, insbesondere unterstehen sie soweit sie obsiegen auch in Bezug auf die amtliche Verteidigung keiner Rück- und Nachzahlungspflicht. Es sind daher auch für das oberinstanzliche Verfahren keine Entschädigungen auszurichten.

2. Entschädigung der Strafläger

Nach Art. 433 Abs. 1 StPO hat die Privatlägerschaft gegenüber der beschuldigten Person Anspruch auf angemessene Entschädigung für notwendige Aufwendungen im Verfahren, wenn sie obsiegt (Bst. a) oder die beschuldigte Person nach Art. 426 Abs. 2 StPO kostenpflichtig ist (Bst. b). Die Privatlägerschaft hat ihre Entschädigungsforderung bei der Strafbehörde zu beantragen, zu beziffern und zu belegen. Kommt sie dieser Pflicht nicht nach, so tritt die Strafbehörde auf den Antrag nicht ein (Art. 433 Abs. 2 StPO). Diese Bestimmung gelangt grundsätzlich auch im Rechtsmittelverfahren zur Anwendung (vgl. Art. 436 Abs. 1 StPO).

Die F._____, die G._____AG (Rechtsnachfolgerin der H._____AG) sowie I._____ haben sich im Strafpunkt als Privatläger konstituiert. Alle drei Straflägerinnen bzw. Strafläger werden gemeinsam durch Rechtsanwalt J._____ vertreten, welcher für sie auch gemeinsame Anträge gestellt und gemeinsame Entschädigungsforderungen geltend gemacht hat. Die Entschädigung für die notwendigen Aufwendungen im Verfahren wird deshalb gemeinsam festgesetzt.

Soweit die Strafläger im erstinstanzlichen Verfahren nicht obsiegten, sind die beiden Beschuldigten gestützt auf Art. 426 Abs. 2 StPO kostenpflichtig. Die Strafläger haben damit Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für notwendige Aufwendungen im Verfahren. Für das erstinstanzliche Verfahren machte Rechtsanwalt J._____ Gebühren und Auslagen von insgesamt CHF 144'743.30 (inkl. MWST) geltend (pag. WSG 28 379 ff.). Die Kosten sind mit einem detaillierten Leistungsverzeichnis ausgewiesen. Sie erscheinen in diesem ausserordentlich umfangreichen, bedeutenden und zeitraubenden Fall gerade noch angemessen (vgl. Art. 17 Abs. 1 Bst. d i.V.m. Art. 9 der Parteikostenverordnung [PKV; BSG 168.811] und Art. 41 Abs. 3 des Kantonalen Anwaltsgesetzes [KAG; BSG 168.11]). Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Strafläger in allen Phasen von den ihr zustehenden Rechten als Partei sehr engagiert Gebrauch machten und zudem formell drei Parteien vertreten wurden, die auch je selber einen Anwalt hätten engagieren können. Die Kosten werden den Beschuldigten je hälftig, ausmachend CHF 72'371.65, auferlegt, aufgrund der gemeinsamen Verursachung allerdings unter solidarischer Haft-

barkeit für den gesamten Betrag (vgl. Art. 50 Abs. 1 OR und Art. 418 Abs. 2 StPO; Ziff. II.5 und IV.5 des Urteilsdispositivs).

Im oberinstanzlichen Verfahren obsiegen die Strafkäger gegenüber den Beschuldigten – ohne Rücksicht auf den Ausgang im Anklagepunkt Mietamt, zu dem den Strafkägern die Legitimation fehlt – im Umfang von 3/4 (vgl. Ziff. I.3 oben), weshalb sie auch in entsprechenden Mass von den Beschuldigten zu entschädigen ist. Mit Honorarnote vom 08.11.2019 macht Rechtsanwalt J._____ einen Betrag von CHF 31'324.35 (inkl. MWST) geltend (pag. 33 315 ff.). Der diesem Betrag zugrunde liegende Aufwand ist ausgewiesen. Auch im oberinstanzlichen Verfahren nahm das Verfahren namentlich aufgrund des grossen Aktenmaterials viel Zeit in Anspruch und beteiligten sich die Strafkäger an den drei Verfahren bezüglich Freigabe beschlagnahmter Mittel aktiv. Zu betonen ist wiederum, dass formell drei Parteien gemeinsam vertreten wurden, die auch je für sich einen Vertreter hätten stellen können. Unter diesen Umständen erscheint die geltend gemachte Entschädigung als angemessen (vgl. Art. 17 Abs. 1 Bst. d und f PKV; Art. 41 Abs. 3 PKV). Die auf das Obsiegen der Strafkäger entfallenden Kosten werden den Beschuldigten je hälftig auferlegt, ausmachend je CHF 11'746.60 (Ziff. II.6 und IV.6 des Urteilsdispositivs). Wie bereits im Zusammenhang mit den Verfahrenskosten festgehalten, rechtfertigt sich im oberinstanzlichen Verfahren nicht, vom Grundsatz der anteilmässigen Kostentragung gemäss Art. 418 Abs. 1 StPO abzuweichen (Ziff. I.3 oben; ausführlich dazu BGE 145 IV 268 E. 1.2 S. 270 ff.).

3. Amtliche Entschädigungen

3.1. Amtliche Verteidigung von A._____

Die von der Vorinstanz festgesetzte Entschädigung für den amtlichen Verteidiger von A._____, Fürsprecher B._____, blieb unangefochten und ist so zu belassen (vgl. pag. WSG 29 312). Nachdem A._____ zu den erstinstanzlichen Verfahrenskosten verurteilt wird, untersteht er der gesetzlichen Rück- und Nachzahlungspflicht gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben.

Für das oberinstanzliche Verfahren machte Fürsprecher B._____ mit Kostennote vom 29.10.2019 einen Betrag von insgesamt CHF 21'831.55 (inkl. MWST) geltend, entsprechend einem Aufwand von insgesamt 96.75 Stunden und Bruttoauslagen von CHF 903.90 (pag. 33 246 ff.). Die Kammer erachtet die Honorarnote den vorliegenden Verhältnissen als angemessen. Der im Vergleich zur Verteidigung von C._____ deutlich höhere Aufwand ist im Wesentlichen auf die Eingaben und Bemühungen von Fürsprecher B._____ im Zusammenhang mit den Verfahren auf Freigabe beschlagnahmter Mittel zurückzuführen und dadurch auch gerechtfertigt. Zusätzlich werden Fürsprecher B._____ noch 4 Stunden für den halben Verhandlungstag am 31.10.2019 aufgerechnet. Im Übrigen wird auf Ziff. V.1.2 des Urteilsdispositivs verwiesen.

A._____ wird im Umfang von 3/4 zu den (auf ihn entfallenden) oberinstanzlichen Verfahrenskosten verurteilt, sodass er auch in diesem Umfang der gesetzlichen Rück- und Nachzahlungspflicht gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO untersteht, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben.

3.2. Amtliche Verteidigung von C._____

Die Vorinstanz hat sodann die amtliche Entschädigungen und vollen Honorare für die amtliche Verteidigung von C._____ im erstinstanzlichen Verfahren – zunächst durch Rechtsanwalt EU._____, später dann durch Rechtsanwalt D._____ – festgesetzt (vgl. pag. WSG 29 313), was ebenfalls unangefochten geblieben und deshalb so zu belassen ist. Beim vorliegenden Ausgang untersteht C._____ hinsichtlich der diesen beiden Anwälten für das erstinstanzliche Verfahren ausgerichteten amtlichen Entschädigungen der gesetzlichen Rück- und Nachtzahlungspflicht.

Für das oberinstanzliche Verfahren machte Rechtsanwalt D._____ mit Kostennote vom 07.11.2019 einen Betrag von insgesamt CHF 14'840.50 (inkl. MWST) geltend, ausgehend von einem Aufwand von 67.1 Stunden und Bruttoauslagen von CHF 358.90 (pag. 33 302 ff.). Die Kammer erachtet den geltend gemachten Aufwand grundsätzlich als angemessen. Wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat, ist allerdings die Reisezeit – geltend gemacht wurde drei mal eine Reisezeit von und nach Zürich von drei Stunden – nicht als Arbeitszeit sondern mit einem Honorarzuschlag zu entschädigen (vgl. Art. 10 PKV). Bei einer Reisezeit (Hin- und Rückreise) zwischen drei und vier Stunden ist ein Zuschlag von CHF 225.00 zu gewähren (Kreisschreiben Nr. 15 des Obergerichts vom 25.11.2016, Ziff. 2). Ein volles Honorar wurde in der Kostennote nicht geltend gemacht. Im Übrigen wird auf die Tabelle in Ziff. V.2.2 des Urteilsdispositivs verwiesen.

Soweit der Beschuldigte zur Tragung der (auf ihn entfallenden) oberinstanzlichen Verfahrenskosten verurteilt wird, nämlich im Umfang von 2/3, untersteht auch er der Rückzahlungspflicht gemäss Art. 135 Abs. 4 StPO, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben.

G. VERFÜGUNGEN

I. Einziehung, Ersatzforderung und beschlagnahmte Gegenstände

1. Rechtliche Grundlagen

Das Gericht hat im Endentscheid über die Rückgabe eines Gegenstandes oder Vermögenswerts an die berechtigte Person, über seine Verwendung zur Kostendeckung oder über seine Einziehung zu befinden, soweit die Beschlagnahme nicht bereits vorher aufgehoben wurde (Art. 267 Abs. 3 StPO).

Vermögenswerte, die durch eine Straftat erlangt worden sind oder dazu bestimmt waren, eine Straftat zu veranlassen oder zu belohnen, unterstehen gemäss Art. 70 Abs. 1 StGB grundsätzlich der Einziehung. Sind der Einziehung unterliegende Vermögenswerte – Originalwerte oder deren echte oder unechte Surrogate – nicht mehr vorhanden, so erkennt das Gericht nach Massgabe von Art. 71 Abs. 1 StGB auf eine Ersatzforderung des Staates in gleicher Höhe. Art. 73 StGB regelt unter anderem die Verwendung der eingezogenen Gegenstände und Vermögenswerte oder deren Verwertungserlös (unter Abzug der Verwertungskosten) oder der Ersatzforderungen zugunsten der Geschädigten.

Die Vorinstanz hat die Voraussetzungen dieser insbesondere auf den Ausgleich deliktischer Vorteile gerichteten sachlichen Massnahmen – dahinter steht vor allem der grundle-

gende sozialetische Gedanken, dass sich strafbares Verhalten nicht lohnen darf (vgl. BGE 144 IV 1 E. 4.2.1 S. 7 mit Hinweisen) – anschaulich und zutreffend dargelegt (pag. WSG 29 327 ff.). Darauf kann verwiesen werden.

2. Einziehung und Ersatzforderung

Die Naturaleinziehung gestützt auf Art. 70 StGB setzt insbesondere voraus, dass für jeden einzuziehenden Vermögensgegenstand der Deliktzusammenhang nachgewiesen ist. Wie bereits die Vorinstanz kann auch die Kammer bei keinem der beschlagnahmten Vermögenswerte erkennen, dass es sich dabei eindeutig um deliktische Mittel oder mit solchen angeschaffte Ersatzwerte handelt:

Im Revisorenbericht hat sich der Revisor der Staatsanwaltschaft aufgrund der Bankauszüge 2006 bis 2011 und der Buchhaltung ausführlich mit den Geldflüssen innerhalb der BS. _____-Gruppe auseinandergesetzt, wobei dies dadurch erschwert wurde, dass der über die Banken abgewinkelte Geschäftsverkehr ab 2007 lediglich als monatliche Sammelbuchungen erfasst worden war (S. 24 ff. des Berichts). Aufgefallen sind dabei immer wieder die sehr hohen Barbezüge durch C. _____ und seinen Sohn sowie die Bargeldbezüge von 2007 bis 2009 in das «Gelddepot», wovon dann bekanntlich total CHF 3,1 Mio. an A. _____ ausbezahlt wurden. Durch die zahlreichen in bar abgewinkelten Transaktionen wurde die Ermittlung der Mittelverwendung zusätzlich erschwert oder verunmöglicht. Insgesamt bestehen daher keine konkreten Hinweise darauf, dass einer der betreffend C. _____ beschlagnahmten Vermögenswerte – das Konto bei der AW. _____ (Genossenschaft, Bank) und die Grundstücke – einen aus deliktischen Mitteln finanzierten Ersatzwert darstellt.

Auch in Bezug auf A. _____ widmete sich der Revisor der Staatsanwaltschaft gestützt auf dessen private Unterlagen, insbesondere der Bankauszüge 2006 bis 2010, ausführlich der Ermittlung der Geldflüsse (S. 41 des Berichts). Die dabei in den Jahren 2008 bis 2010 zum Vorschein gekommenen Barzahlungen sowie Bareinzahlungen auf Bankkonten und an diverse Kreditkartenunternehmen von total über CHF 2,3 Mio. sind eindrücklich (vgl. insb. die Tabelle Geldflüsse/Barzahlungen, pag. 5 2 898 ff.). Auf diese Weise wurden in den fraglichen Jahren grosse Beträge in Kunst, Uhren, Fahrzeuge, Antiquitäten sowie Ferienwohnungen investiert. Wie schon die Vorinstanz festgehalten hat, erscheint unter diesen Umständen naheliegend – und muss sogar davon ausgegangen werden –, dass A. _____ zumindest einen nicht unerheblichen Teil der Vermögenswerte, die noch beschlagnahmt sind, insbesondere die Kunstgegenstände, mit dem «schmutzigen» Bargeld bezahlte, das er von C. _____ in der Höhe von insgesamt CHF 3,1 Mio. erhalten hatte. Ob und allenfalls in welchem Umfang dies bei welchen Gegenständen konkret der Fall ist oder nicht, kann aber nicht mit genügender Sicherheit festgestellt werden. Insbesondere verfügte A. _____ in den fraglichen Jahren und davor ebenfalls über ein beträchtliches legales Einkommen und Vermögen und wäre so sehr wohl in der Lage gewesen, diverse dieser Luxusgüter mit legalen Mitteln zu erwerben (vgl. die auf S. 67 f. des Revisorenberichts genannten Werte, die in der Steuererklärung deklariert wurden; ferner die bereits in den Jahren 2005 und 2006 hohen Einzahlungen an diverse Kreditkartenunternehmen für teils teure Anschaffungen [S. 62 ff. des Berichts]). Auch in Bezug auf die gesperrten Bankkonten lässt sich angesichts der Vielzahl von Geldverschiebungen nicht nachweisen, dass

die darauf befindlichen Mittel ganz oder teilweise deliktischer Herkunft sind. Demzufolge kann auch hinsichtlich der in den Jahren 2008 und 2009 erworbenen zwei Ferienwohnungen im Tessin nicht vollständig und lückenlos nachgewiesen und nachvollzogen werden, dass diese Objekte anstelle der deliktisch erlangten Originalwerte getreten sind. An diesem fehlenden «paper trail» vermag auch der allgemeine Hinweis auf diese Immobiliengeschäfte, welchen Fürsprecher B._____ in seinem Plädoyer zur Plausibilisierung machte, dass es sich bei den CHF 3,1 Mio. um ein Darlehen handle (vgl. pag. 33 231), nichts zu ändern. So erfolgte die Finanzierung des Grundstücks Gambarogno-Magadino-GbBl.-Nr._____ insbesondere über zwei für dieses Objekt aufgenommene Hypothekendarlehen, wovon die Schlusszahlung von insgesamt CHF 370'000.00 an die AT._____ AG überwiesen wurde (vgl. pag. 3 1 303 f. und 3 1 402 f.). Über die genaue Herkunft der von einem anderen Bankkonto entnommenen Mittel, mit denen eine dieser Hypotheken anschliessend wieder amortisiert wurde, bestehen – wie auch bei weiteren Amortisationen von auf anderen Grundstücken lastenden Hypotheken – keine gesicherten Erkenntnisse, weshalb offen bleiben kann, ob diese Vorgänge eine Liegenschaft nachträglich zu einem Surrogat werden lassen können.

Als Zwischenfazit ist damit festzuhalten, dass mangels erwiesenem Deliktskonnex eine Einziehung einzelner beschlagnahmter Vermögenswerte – und damit auch eine direkte Herausgabe an die geschädigte F._____ – ausser Betracht fällt.

Auch wenn die entsprechenden Originalwerte – insbesondere die A._____ bar ausbezahlten CHF 3,1 Mio. – nicht mehr vorhanden und deren allenfalls noch vorhandene Ersatzwerte nicht identifizierbar sind, haben beide Beschuldigte durch den gewerbsmässigen Betrug in grossem Umfang unrechtmässige finanzielle Vorteile für sich erlangt. Angesichts des grossen Werts der von den Beschuldigten beschlagnahmten Vermögenswerte (vgl. Ziff. 3.2 f. unten) erscheint eine Ersatzforderung weder uneinbringlich noch wird dadurch die Wiedereingliederung der Beschuldigten ernstlich behindert, weshalb Art. 71 Abs. 2 StGB der Festsetzung einer Ersatzforderung nicht entgegensteht. Die Beschuldigten sind deshalb je zur Leistung einer Ersatzforderung zu verpflichten.

Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, steht dem Gericht bei der Festsetzung der Höhe der Ersatzforderung ein Ermessen zu; der unrechtmässig erlangte Vermögensvorteil darf umfangmässig jedoch nicht überschritten werden. Dieses Ermessen kommt auch in Art. 70 Abs. 5 StGB zum Ausdruck, welcher bei der Bezifferung des einzuziehenden Betrags eine gerichtliche Schätzung zulässt, über den zu engen Wortlaut hinaus aber auch auf die Festsetzung des entsprechenden abstrakten unrechtmässigen Vorteils bzw. auf die Festsetzung der entsprechenden Ersatzforderung ausgerichtet ist (vgl. BAUMANN, Basler Kommentar, a.a.O., N. 42 zu Art. 70/71 StGB mit Hinweisen). Ausgangspunkt ist vorliegend der – im Vergleich zu den vorinstanzlich angenommenen CHF 4,5 Mio. etwas höhere – Deliktobetrag für den vollendeten Teil des deliktischen Handelns, der sich insgesamt auf ca. CHF 4,9 Mio. beläuft. In diesem Umfang wurden nach Überzeugung der Kammer die Liegenschaften zum Schaden der F._____ effektiv überbezahlt. Wie die Vorinstanz richtig festgehalten hat, muss dieser Betrag nicht genau deckungsgleich mit dem Vermögensvorteil sein, welchen die Beschuldigten dann direkt daraus erlangt haben. Dieser abstrakte Vermögensvorteil lässt sich vorliegend zwar nicht exakt beziffern, kann aber insgesamt zumindest nicht deutlich unter dem erwähnten Deliktobetrag gelegen haben. Die Ge-

schäfte mit der F._____ führten bei der AT._____AG zu hohen Erträgen in der Grössenordnung von mindestens CHF 5 Mio. und damit auch bei C._____ zu Vermögensvorteilen in Millionenhöhe. Dies zeigte sich neben dem luxuriösen Lebensstil auch darin, dass der näher am unmittelbaren Deliktsgewinn stehende C._____ seinen auf Augenhöhe operierenden Mittäter ebenso reichlich am Zufluss teilhaben liess. In den Jahren 2007 und 2008 flossen von der AT._____AG insgesamt CHF 3,1 Mio. an A._____, welchem zudem auch im Rahmen des Geschäfts mit der Ferienwohnung in Magadino geldwerte Vorteile zugeschanzt wurden. Wenn man sich vor Augen hält, dass A._____ auf diese Weise alleine für die fünfzehn Liegenschaftsgeschäfte insgesamt rund CHF 2,6 Mio. – direkt verknüpft mit den Kaufpreiszahlungen, mithin der zum Schaden führenden Vermögensdisposition der F._____ bzw. von diesen Mitteln entnommen – als Provisionen bzw. Anteil am Gewinn ausbezahlt erhielt, bestehen keine Zweifel mehr daran, dass sich der unrechtmässige Vermögensvorteil für beide Beschuldigte je zumindest in dieser Grössenordnung bewegt haben muss. Die Kammer setzt die Ersatzforderungen umfangmässig etwas tiefer an und erachtet für beide Beschuldigte je CHF 2'400'000.00 als angemessen.

Zusammenfassend werden A._____ und C._____ zur Zahlung einer Ersatzforderung von je CHF 2'400'000.00 an den Kanton Bern verurteilt (Ziff. II.4 und IV.4 des Urteilsdispositivs).

3. Entscheid über die beschlagnahmten Gegenstände und Vermögenswerte

3.1. Allgemeines

Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens wurden zur Sicherung der Ersatzforderungen bei beiden Beschuldigten in grossem Umfang Vermögenswerte beschlagnahmt (vgl. Ziff. II der Anklageschrift vom 20.07.2016 mit Hinweisen auf die jeweiligen Beschlagnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft). Vorab ist festzuhalten, dass die Kammer betreffend diese Vermögenswerte, die zur Sicherung einer Ersatzforderung dienen sollen, lediglich die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme anordnen, mithin provisorisch darüber entscheiden kann. Der definitive Entscheid über die mit einer Ersatzforderungsbeschlagnahme belegten Vermögenswerte ergeht erst im Schuldbetreibungs- und Konkursverfahren, in welchem über die Verwertung und Verteilung des Vermögenswerts entschieden wird (vgl. SCHOLL, in: Ackermann [Hrsg.], Kommentar Kriminelles Vermögen – Kriminelle Organisation, Bd. I, 2018, N. 193 ff. zu Art. 71 StGB; der genaue Ablauf der Vollstreckung der Ersatzforderung, namentlich bei Aufrechterhaltung der Ersatzforderungsbeschlagnahme, ist in [a.a.O.] N. 208 ff. zu Art. 71 StGB ausführlich dargestellt).

Es stellt sich daher die Frage, welche der Vermögenswerte im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderungen über die Rechtskraft des Urteils hinaus gesperrt bleiben und welche allenfalls freigegeben werden sollen. Zu berücksichtigen ist dabei insbesondere das in Art. 197 StPO verankerte verfassungsmässige Gebot der Verhältnismässigkeit. Demnach ist eine Beschlagnahme von Vermögenswerten insbesondere nur dann zulässig, wenn das angestrebte Ziel nicht durch eine mildere Massnahme erreicht werden kann (Art. 197 Abs. 1 Bst. c StPO). Dieses Ziel besteht vorliegend darin, zu gewährleisten, dass die Durchsetzung der Ersatzforderung in ihrer nunmehr betragsmässig bestimmten Höhe

gesichert ist. An dieser Höhe hat sich der Wert des gesamthaft beschlagnahmt bleibenden Substrats zu orientieren. Entgegen der Argumentation der Strafklägerin können darüber hinaus keine Vermögenswerte mit der Begründung gesperrt bleiben, dass in den parallel laufenden (zivil- und verwaltungsrechtlichen Klage-)Verfahren gegen die Beschuldigten offenbar ein höherer Schadenersatz geltend gemacht wird. Die Beschlagnahme bezweckt einzig die Sicherung der Ersatzforderung und auch eine allfällige (spätere) Zuweisung an die Geschädigte ist nach Art. 73 Abs. 1 Bst. c StGB auf die Ersatzforderung beschränkt.

Die Vorinstanz hat sämtliche beschlagnahmten Vermögenswerte und Gegenstände übersichtlich und ausführlich für beide Beschuldigte je separat aufgeführt (pag. WSG 29 314 ff. betreffend A._____, pag. WSG 29 321 ff. betreffend C._____). Dabei finden sich jeweils auch überzeugende und nachvollziehbare Erwägungen zum Wert bzw. geschätzten ungefähren Wert des Beschlagnahmesubstrats, basierend auf den aktenkundigen Ergebnissen der teilweise aufwändigen Abklärungen und Ermittlungen, die die Vorinstanz namentlich bei Banken, Grundbuchämtern und Auktionshäusern durchgeführt hat. Diesen Erwägungen, auf die hier verwiesen wird, schliesst sich die Kammer vollumfänglich an. Die von der Vorinstanz angestellten Überlegungen und ermittelten Kennzahlen haben weitgehend auch noch im Zeitpunkt des Berufungsurteils Geltung. Soweit sich (z.B. aufgrund von zwischenzeitlichen Mittelfreigaben) wesentliche Änderungen dazu ergeben, wird dies nachfolgend berücksichtigt.

Wie die Vorinstanz hält es auch die Kammer vor allem unter Verhältnismässigkeitsgesichtspunkten für geboten, die Beschlagnahmen auf zwei Jahre nach Rechtskraft des Urteils zu befristen. Es ist realistisch, dass der Kanton Bern innert zwei Jahren im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG die entsprechenden Sicherungsmassnahmen erwirkt haben wird, womit der Zweck der Beschlagnahme erreicht wäre. Soweit die Strafklägerin eine Befristung bis zur Durchführung des Verfahrens nach Art. 73 Abs. 3 StGB, eventualiter bis zur Rechtskraft der Urteile in den von ihr gegen beide Beschuldigte parallel geführten (teilweise nach wie vor sistierten) Verfahren verlangt, weil sie andernfalls ihre Rechte womöglich nicht wahren könne, verkennt sie, dass das Substrat nicht im Hinblick auf ihre Forderungen, sondern auf die (zumindest vorderhand) dem Kanton zustehenden Ersatzforderungen beschlagnahmt ist und bleibt. Bei der Verwendung einer Ersatzforderung zugunsten der Geschädigten im Sinne von Art. 73 Abs. 1 Bst. c StGB geht es weder um die Zuweisung der im Hinblick auf die Sicherung der Ersatzforderung beschlagnahmten Vermögenswerte, noch – entgegen dem unpräzisen Wortlaut – um die Abtretung der Ersatzforderung selber. Vielmehr hat der Staat beim Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen dem Geschädigten den Verwertungserlös der zuvor eingetriebenen Ersatzforderung auszurichten (THOMMEN, Kommentar Kriminelles Vermögen – Kriminelle Organisation, a.a.O., N. 95 und 108 zu Art. 73 StGB; BAUMANN, Basler Kommentar, a.a.O., N. 15 in fine zu Art. 73 StGB). Damit steht aber auch fest, dass der Erlös aus einer Ersatzforderung erst im Nachverfahren zugesprochen werden kann (THOMMEN, a.a.O., N. 108 zu Art. 73 StGB). Das Recht der Strafklägerin, im Rahmen des Verfahrens nach Art. 73 Abs. 3 StGB nachträglich die Zusprechung der Ersatzforderung bzw. des Erlöses daraus zu verlangen, wird damit durch die zweijährige Befristung nicht geschmälert.

3.2. Vermögenswerte von A. _____

3.2.1. Nicht mehr vorhandene Vermögenswerte und solche mit einem geringen Wert

Über folgende ursprünglich beschlagnahmten – und teilweise in Ziff. II.1 der Anklageschrift vom 20.07.2016 aufgeführten – Vermögenswerte ist nicht mehr zu befinden, da sie im Zeitpunkt des oberinstanzlichen Urteils nicht mehr beschlagnahmt bzw. nicht mehr vorhanden sind (vgl. 267 Abs. 3 StPO):

- Kassenobligation Nr. _____ sowie Depot Nr. _____ bei der AF. _____ AG, beides lautend auf A. _____: Der Gesamtwert dieser Wertschriften betrug im Zeitpunkt der Anordnung der Kontosperrern gemäss Vermögensübersicht der Bank vom 21.06.2012 CHF 34'694.45 (pag. 3 321 017 ff.; Entgegen der Darstellung der Vorinstanz beinhaltet dieser Betrag auch den damaligen Depotwert. Die von der Vorinstanz zusätzlich angegebenen CHF 26'374.65 [pag. WSG 29 314] stellen den Gesamtsaldo der weiteren drei gesperrten Bankkonten dar, wie sie in der Vermögensübersicht unter «Liquidität» aufgeführt sind [vgl. pag. 3 321 011 ff.]). Aus der Mitteilung der AF. _____ AG vom 08.08.2016 geht hervor, dass Kassenobligation und Depot 2015 saldiert respektive aufgehoben wurden (pag. WSG 31 499). Die entsprechenden Werte wurden auf die drei gesperrten Konten übertragen, sodass sich deren Gesamtkontostand um gut CHF 35'000.00 erhöhte (vgl. pag. 3 321 013 und WSG 31 500 ff.).
- Die mit Verfügung vom 08.07.2014 auf den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit hin beschlagnahmten Leistungen der Säule 3a, lautend auf A. _____, bei der EP. _____ (Vorsorgestiftung) der AI. _____ AG (Bank) (pag. 3 353 001 ff.) wurden entsprechend der staatsanwaltschaftlichen Verfügung auf das gesperrte Konto CH _____ überwiesen (vgl. pag. 3 351 004 f. und 3 352 087).
- In Bezug auf das mit Verfügung vom 06.07.2012 beschlagnahmte Motorboot AP. _____ (Typ) (pag. 3 911 001 ff. [in der Verfügung wurde das Motorboot fälschlicherweise mit der Typennummer 240 bezeichnet, vgl. pag. WSG 28 497/167]) wurde aufgrund der hohen Lagerungskosten im Vorverfahren mehrmals eine vorzeitige Verwertung angestrebt. Dem widersetzte sich A. _____ zunächst noch (vgl. pag. 3 911 015/018). Nachdem er sich später mit diesem Vorgehen einverstanden erklärt hatte (pag. 3 911 029), verliefen entsprechende Verkaufsbemühungen vorerst erfolglos (vgl. pag. WSG 23 007 ff.). Erst nach erstinstanzlicher Urteilsfällung fand sich ein möglicher Käufer für das Boot. In diesem Zusammenhang entschied die Vorinstanz in Gutheissung des entsprechenden Antrags der Staatsanwaltschaft, das Motorboot dem Interessenten zu verkaufen und den Verkaufserlös zu beschlagnahmen (vgl. pag. WSG 497/37 f. und 497/155 ff.). Mit Verfügung vom 04.08.2017 wurde die Beschlagnahme über das Boot aufgehoben und CHF 33'000.00 beschlagnahmt (pag. WSG 497/178 f.). Die Beschlagnahme über diesen Betrag hat die Kammer im Rahmen der Freigabeverfahren mit Beschlüssen vom 26.01.2018 (SK 17 440, CHF 21'774.00) und 20.12.2018 (SK 18 392, CHF 11'226.00) wieder vollumfänglich aufgehoben, sodass darüber nicht mehr zu entscheiden ist.
- Im Einverständnis mit A. _____ wurden der am 17.12.2012 beschlagnahmte Porsche 911 Carrera 4 (pag. 3 931 002) sowie das am 26.05.2014 beschlagnahmte Boot

AD._____ (Typ) (pag. 3 911 048 f.) im Vorverfahren vorzeitig verwertet und die Verwertungserlöse mit Beschlag belegt (Verfügungen vom 25.06.2013 [pag. 3 931 020 ff.] und vom 17.07.2015 [pag. 3 911 088 ff.]). Der entsprechende Verkaufserlös von insgesamt CHF 14'700.00 befindet sich auf dem Konto des Obergerichts. Er wird in Anwendung von Art. 442 Abs. 4 StPO mit den A._____ auferlegten Verfahrenskosten verrechnet (vgl. Ziff. VII.2 des Urteilsdispositivs).

Soweit die beschlagnahmten Vermögenswerte nur einen geringen Wert aufweisen und deshalb bei einer möglichen späteren Verwertung nicht mit einem relevanten Überschuss gerechnet werden kann, erweist sich die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme mit Blick auf den Zweck der Massnahme kaum als geeignet und nicht als verhältnismässig:

- Zum einen ist dies der Fall bei dem mit Verfügung vom 12.12.2012 beschlagnahmten VW Golf (2.OTDI 4M blau, Kontrollschild BE_____), welcher danach bei A._____ verblieb (pag. 3 951 001 f.). Das 2009 erstmals in Verkehr gesetzte Fahrzeug (vgl. pag. 3 951 004) soll gemäss Angaben von Fürsprecher B._____ per 07.08.2016 einen Kilometerstand von 183'945 aufgewiesen haben (pag. WSG 23 006). Für die siebenjährige Nutzung erscheint dieser Kilometerstand extrem hoch. Angesichts der mittlerweile zehnjährigen und offenbar intensiven Nutzung kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei einer Verwertung ein relevanter Überschuss resultieren würde. Die Beschlagnahme wird daher nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils aufgehoben (vgl. Ziff. VII.7 des Urteilsdispositivs).
- Zum anderen ist die Kammer – anders als die Vorinstanz – der Auffassung, dass die Beibehaltung der Sperren über die Rechtskraft des Urteils hinaus bezüglich der vier Konten, die im Februar 2017 maximal noch einen geringen dreistelligen Saldo aufwiesen, nicht mehr verhältnismässig ist. Konkret geht es um die auf A._____ lautende Konten Nr._____ bei der AE._____ AG (Saldo per 16.02.2017: CHF 63.10 [pag. WSG 31 312/7]), Nr._____ bei der AG._____ AG (Saldo per 17.02.2017: CHF 245.75 [pag. WSG 31 495/2]), Nr._____ bei der AH._____ (Saldo per 17.02.2017: CHF 127.20 [pag. WSG 31 447/3]) und IBAN_____ bei der AI._____ AG (Saldo per 24.02.2017: EUR 190.52 [pag. WSG 31 596]). Die tiefen Kontostände sind vor allem darauf zurückzuführen, dass nach der Sperre von den Konten teilweise noch Hypothekarzinse (für gesperrte Liegenschaften) abgebucht wurden (vgl. WSG 29 314 f.). Die Kontostände dürften sich angesichts der aktuellen Zinslage und der Kontoführungskosten noch weiter reduziert haben und im Zeitpunkt der möglichen Zwangsvollstreckung der Ersatzforderung noch geringer sein. Vor diesem Hintergrund ist von vorherein nicht mit einem relevanten Verwertungserlös zu rechnen, der die Beibehaltung der Beschlagnahme rechtfertigen würde. Die Sperren über diese vier Konten werden daher nach Rechtskraft des Urteils aufgehoben (vgl. Ziff. VII.3 des Urteilsdispositivs).

3.2.2. Gesperrte Bankkonten, Depots und Vorsorgeleistung

Mit Verfügung vom 03.07.2012 wurde das auf AK._____ lautende Sparkonto bei der AL._____ AG Nr._____ mit einem Saldo von CHF 36'545.33 gesperrt (pag. 3 511 001 f. und 3 511 005). Per 16.02.2017 wies das Konto einen Stand von CHF 38'314.00 auf (pag. WSG 31 323/6). Mit Verfügung vom 12.12.2012 wurde zudem das auf A._____

und AK._____ lautende Privatkonto bei der AJ._____AG Nr._____ gesperrt (pag. 3 411 001 ff., damaliger Kontostand: CHF 75'151.85). Per 16.02.2017 belief sich der Kontostand auf CHF 39'089.60 (pag. WSG 31 327/3; der tiefere Kontostand erklärt sich dadurch, dass die Staatsanwaltschaft A._____ am 11.01.2013 CHF 50'000.00 von diesem Konto freigab [pag. 3 411 006 ff.]). AK._____ beantragte als Drittbetroffene vor der Vorinstanz ohne nähere Begründung die Freigabe der Konten (pag. WSG 21 019). Gegen die vorinstanzlich verfügte und auch AK._____ eröffnete Aufrechterhaltung der Kontosperrern im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung setzte sie sich allerdings nicht zur Wehr (vgl. pag. WSG 28 481/1 ff.). Im oberinstanzlichen Verfahren wurde der Drittbetroffenen AK._____ wiederum die Möglichkeit eingeräumt, sich zu den Kontosperrern zu äussern (pag. 33 146), wovon sie aber keinen Gebrauch machte. Die Vorinstanz begründete die Aufrechterhaltung der Sperren im Wesentlichen damit, die mangels anderer Hinweise als gutgläubig geltende AK._____ habe massiv vom hohen Lebensstandard (insb. Ferienwohnungen, Reisen, Autos und Kunst) profitiert und zudem in den Jahren 2007 bis 2010 grosse Beträge von ihrem Mann auf ihr Konto bei der AL._____AG einbezahlt erhalten, wozu sie selbst bei alleiniger Haushaltsführung keine angemessene Gegenleistung erbracht habe (vgl. pag. WSG 29 332).

Die Ausführungen der Vorinstanz treffen zweifellos zu, insbesondere gehen die hohen Einzahlungen, die AK._____ von ihrem Mann in den Jahren 2007 bis 2010 auf ihr Konto erhielt, aus dem Bericht des Revisors hervor (S. 43 f. des Berichts). Diese Vorgänge hätten mit der vorinstanzlichen Argumentation allenfalls erlaubt, gestützt auf Art. 71 Abs. 1 i.V.m. Art. 70 Abs. 2 StGB auch gegen AK._____ auf eine Ersatzforderung zu erkennen (zu deren Durchsetzung ihre Vermögenswerte dann weiterhin hätten beschlagnahmt bleiben können). Unter diesen Umständen sind die von der Staatsanwaltschaft im Vorverfahren verfüigten Kontosperrern nicht zu beanstanden. Im gerichtlichen Verfahren aber war eine Ersatzforderung gegen AK._____ nie ein Thema. Eine solche wurde von der Staatsanwaltschaft nicht beantragt, die Drittbetroffene nicht auf diese mögliche Folge aufmerksam gemacht und schliesslich weder von der Vorinstanz noch von der Kammer angeordnet. In Bezug auf die gegen ihren Ehemann festgesetzte Ersatzforderung ist AK._____ aber nicht (von der Ersatzforderung) «Betroffene» im Sinne von Art. 71 Abs. 3 StGB sondern Dritte. Die Beschlagnahme zur Durchsetzung einer Ersatzforderung hat sich aber grundsätzlich auf Vermögenswerte desjenigen zu beschränken, gegen den sich die Ersatzforderung richtet (BAUMANN, Basler Kommentar, a.a.O., N. 69 zu Art. 70/71 StGB; vgl. ausführlich zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts 6B_439/2019 vom 12.09.2019 E. 2.4.3). Ausnahmen sind gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur möglich, wenn es sich beim «Dritten» wirtschaftlich um dieselbe Person handelt und demgemäss die Voraussetzungen für einen strafprozessualen Durchgriff vorliegen. Dasselbe gilt hinsichtlich von Vermögenswerten, die wirtschaftlich betrachtet im Eigentum der beschuldigten stehen, weil sie etwas durch ein Scheingeschäft an eine «Strohperson» übertragen worden sind (Urteil des Bundesgerichts 1B_463/2016 vom 10.04.2017 E. 4.6; BGE 140 IV 57 E. 4.1.2 S. 62 ff.). Von einer solchen Konstellation kann vorliegend nicht ausgegangen werden, zumal es keine Hinweise darauf gibt, dass AK._____ von den deliktischen Handlungen ihres Mannes Kenntnis hatte. Daraus folgt, dass die Sperre bezüglich des auf AK._____ lautenden Kontos bei der AL._____AG nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils aufzuheben ist (vgl. Ziff. VII.3 des Urteilsdispositivs). Aufgrund des

offensichtlichen Dritteigentums bzw. der offensichtlichen Drittberechtigung könnte dieses Konto im Rahmen der Zwangsvollstreckung nach SchKG ohnehin nicht gepfändet werden (vgl. WINKLER, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung- und Konkurs SchKG, 4. Aufl. 2017, N. 9 zu Art. 92 SchKG). Anders sieht es bezüglich des Kontos bei der AJ._____AG aus, weil es *auch* auf den von der Ersatzforderung betroffenen A._____ lautet. Da der geschätzte Wert der beschlagnahmt bleibenden Vermögenswerte insgesamt die Höhe der festgesetzten Ersatzforderung nicht erreicht, wird die Sperre in Bezug auf dieses Konto, das nach wie vor einen Saldo in der Grössenordnung von CHF 39'000.00 aufweisen dürfte, aufrechterhalten (vgl. Ziff. VII.4 des Urteilsdispositivs). Der definitive Entscheid, ob (und inwieweit) auch AK._____ intern daran berechtigt ist, ergeht erst im Rahmen der Vollstreckung (vgl. SCHOLL, Kommentar Kriminelles Vermögen – Kriminelle Organisationen, a.a.O., N. 202 zu Art. 71 StGB; vgl. Art. 95 Abs. 3, Art. 106 ff. und 242 SchKG).

Im Übrigen ist die Sperre in Bezug auf die auf A._____ lautenden Bankkonten und Aktiendepots (die ihrerseits Aktien börsenkotierter schweizerischer Gesellschaften enthalten) aufrechtzuerhalten (vgl. Ziff. VII.4 des Urteilsdispositivs). Es handelt sich dabei um leicht zu verwertende, liquide Mittel. Konkret ist von einem aktuellen Gesamtwert von rund CHF 450'000.00 auszugehen:

- Konto bei der AE._____AG (Obligationensparkonto Nr._____, Saldo per 16.02.2017: CHF 1'047.60 [pag. WSG 31 312/7]), 3 Konten bei der AF._____AG (Seniorensparkonto Nr._____, Saldo per 16.02.2017: CHF 16'141.50 [pag. WSG 31 573/4]; Anlagesparkonto Nr._____, Saldo per 16.02.2017: CHF 22'994.65 [pag. WSG 31 573/5]; Privatkonto Nr._____, Saldo per 16.02.2017: CHF 22'701.68 [pag. WSG 31 573/6]), 2 Konten bei der AG._____AG (Sparkonto Nr._____, Saldo per 17.02.2017: CHF 15'619.77 [pag. WSG 31 495/2]; Konto _____, Saldo per 17.02.2017: CHF 16'142.70 [pag. WSG 31 495/2]) sowie 2 Konten bei der AI._____AG (IBAN _____, Saldo per 24.02.2017: CHF 19'869.12 [pag. WSG 31 596]; IBAN _____, Saldo per 24.02.2017: CHF 221'514.39 [pag. WSG 31 596]).

Im Rahmen des oberinstanzlichen Verfahrens wurde A._____ vom letztgenannten Konto bei der AI._____AG mit Beschluss vom 20.12.2018 ein Betrag von CHF 6'386.00 freigegeben (Verfahren SK 18 392), weshalb sich der Kontostand entsprechend reduziert hat. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass die aktuellen Kontostände nicht wesentlich von den vorinstanzlich ermittelten abweichen.

- Je ein Aktiendepot bei der AI._____AG (Nr._____, mit 1'393 Aktien der AL._____AG und 812 Aktien der EQ._____AG; Wert per 24.02.2017: CHF 94'585.00 [pag. WSG 31 596 f.]) und bei der AE._____AG (Nr._____, mit 20 Aktien der ER._____SA; Wert per 16.02.2017: CHF 25'320.00 [pag. WSG 31 312/7]). Hier hat sich der Wert seit den vorinstanzlichen Erhebungen noch etwas gesteigert, da der Aktienkurs der EQ._____AG seither deutlich gestiegen ist, während die anderen beide Kurse nur leicht gesunken sind.

Mit Verfügung vom 29.01.2013 wurden bei der AN._____AG, AM._____(Sammelstiftung), sämtliche Versicherungsleistungen (Auszahlungen und Vorsorgeleistungen inklusive Vor- und Teilbezüge sowie Rentenleistungen), lautend auf

A._____, auf den Zeitpunkt ihrer Fälligkeit hin beschlagnahmt (pag. 3 961 001 ff.). Die entsprechende Freizügigkeitsleistung hatte per August 2016 einen Wert von CHF 65'187.15 (pag. WSG 32 004; gemäss Schreiben vom 27.12.2019 beträgt das Guthaben per 31.12.2019 CHF 67'484.45 [pag. 33 355]). Angesichts der altersbedingt eingetretenen Fälligkeit der Leistungen der beruflichen Vorsorge erscheint eine Verwertung dieser Mittel ohne weiteres als möglich (vgl. Art. 92 Abs. 1 Ziff. 10 SchKG). Die Beschlagnahme ist daher aufrecht zu erhalten (vgl. Ziff. VII.5 des Urteilsdispositivs).

Zusammenfassend bleiben damit relativ einfach zu verwertende Mittel bei Banken und Versicherungen in der Höhe von insgesamt rund **CHF 554'000.00** gesperrt.

3.2.3. Wertgegenstände

Anlässlich der Hausdurchsuchungen 12.12.2012 wurden bei A._____ zahlreiche Bilder, Uhren und Antiquitäten sichergestellt, die die Staatsanwaltschaft anschliessend mit Verfügung vom 17.12.2012 zur Sicherstellung der Ersatzforderung beschlagnahmte (pag. 3 941 001 ff.):

- Insgesamt 76 Bilder, 59 davon aus der Hausdurchsuchung am Domizil von A._____ in AA._____ stammend (Nrn. A1001–A1059, pag. 2 34 005 ff.; detailliert fotografisch dokumentiert auf pag. 2 36 004 ff.), 14 respektive 3 aus den Hausdurchsuchungen an der AQ._____(Adresse) (Nrn. B1001–B1014, pag. 2 42 004) respektive ___ in Magadino (Nrn. C1001–C1003; pag. 2 51 005; fotografisch dokumentiert auf pag. 2 52 004 ff.).
- Insgesamt 7 Antiquitäten, stammend aus den Hausdurchsuchungen in AA._____(A3001–A3006, pag. 2 34 013 [zwei Spiegel, ein Sekretär, zwei Eckmöbel und ein Teppich]) und an der AQ._____(Adresse) in Magadino (Nr. B3001, pag. 2 42 004 [Schreibtisch], Abbildung auf pag. 2 52 033). Ebenfalls beschlagnahmt ist die in AA._____ sichergestellte Skulptur mit der Hausdurchsuchungsnummer A4001 (pag. 2 34 016).
- Insgesamt 13 Armbanduhren (A2001–A2013; Abbildungen der Uhren finden sich auf pag. 3 942 005 ff.) sowie zwei Originalschachteln und drei Quittungen (A2014–A2016), alles stammend aus der Hausdurchsuchung in AA._____ (pag. 2 34 010). Die 10 Armbanduhren, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Originale handelt (A2001–A2010), wurden von der Vorinstanz zur Aufbewahrung an die Finanzdirektion, Abteilungsvorsteher Tresorerie, überbracht (pag. WSG 22 011), wo sie sich nach wie vor befinden.

Die Bilder und Antiquitäten wurden (und sind nach wie vor) für jährlich CHF 3'487.00 beim Archäologischen Dienst des Kantons Bern eingelagert (Vereinbarung vom 06.03.2012, pag. 3 941 120 ff. [ebenfalls auf pag. 33 156 ff.]; vgl. das Inventar im Anhang der Vereinbarung [pag. 3 941 122 ff.], insbesondere wonach das Bild Nr. B1003 in der Wohnung AQ._____(Adresse) in Magadino blieb, weil es dort eingemauert ist). Einer vorzeitigen Verwertung hat sich der Beschuldigte am 12.01.2015 widersetzt (pag. 3 941 207).

Nachdem der Wert der Bilder, Möbel und Skulpturen im Vorverfahren von einem Auktionshaus ab Fotos grob auf insgesamt ca. CHF 60'000.00 bis CHF 70'000.00 geschätzt worden war (pag. 3 941 108), liess die Vorinstanz die Werte der beschlagnahmten Bilder ge-

nauer bestimmen. Der Experte vom Auktionshaus ES._____ ging von einem Wert der Bilder von insgesamt rund CHF 84'000.00 aus (Schätzung vom 25.10.2016, pag. WSG 22 046 ff.), den er sinngemäss noch auf rund CHF 93'000.00 korrigierte, nachdem sich im Rahmen der Ergänzungsfragen herausgestellt hatte, dass das Bild Nr. A1047 von Le Corbusier wohl echt ist (vgl. pag. WSG 22 053 und 22 078). Bei mehreren Bildern ging der Experte indessen vorsichtshalber von einer Fälschung aus, mit dem Hinweis, dass zur Klärung der Echtheit noch eine Expertise einer für den jeweiligen Künstler spezialisierten Fachperson notwendig wäre (vgl. pag. WSG 22 044). Aus dieser Einschätzung geht hervor, dass sich der am Markt letztlich erzielbare Preis nur sehr schwer voraussagen lässt, der ermittelte Betrag aber eher vorsichtig geschätzt wurde. Dieser vermag die Lagerungskosten der Gegenstände und die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme weiterhin zu rechtfertigen. Gleiches gilt auch für die beschlagnahmten Antiquitäten, wobei die Kammer mit Hinweis auf die Schätzung der Vorinstanz (pag. WSG 29 320) insgesamt von einem Wiederverkaufswert von ungefähr CHF 10'000.00 ausgeht.

Auch in Bezug auf die beschlagnahmten Armbanduhren hat die Vorinstanz diverse Abklärungen zur Bestimmung der ungefähren Werte durchgeführt, namentlich bei einem Uhrmacher in Bern (vgl. pag. WSG 22 007 ff.). Zusammengefasst ergab sich daraus, dass für die vier Uhren der Marke Rolex (Nrn. A2003, A2004, A2008 und A2009) insgesamt von einem Wert von rund CHF 25'000.00 auszugehen ist und dass sechs weitere Uhren (u.a. der Marken Omega, Genève und Bucherer) ebenfalls werthaltig sein dürften, da es sich dabei um echte Golduhren (Nrn. A2001, A2002, A2005–A2007) bzw. um eine echte Uhr (Nr. A2010, Neupreis zwischen CHF 5'000.00–10'000.00) handeln dürfte, wohingegen drei «Rolex»-Uhren (Nrn. A2011–A2013) eher wertlose Fälschungen darstellen. Mit der Vorinstanz kann damit festgehalten werden, dass sich der Gesamtwert dieser vergleichsweise einfach zu verwertenden Objekte auf über CHF 40'000.00 belaufen dürfte, weshalb sich die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme ohne weiteres rechtfertigt (vgl. Ziff. VII.8 des Urteilsdispositivs). Gleiches gilt zum einen für die zu diesen Uhren gehörenden (und damit für eine Verwertung benötigten) Schachteln und Quittungen (Nrn. A2014–2016). Zum anderen wird die Beschlagnahme entgegen dem Vorgehen der Vorinstanz auch bezüglich der mutmasslich gefälschten Uhren aufrechterhalten. Einzig aufgrund der vorliegenden informellen Einschätzung eines Uhrmachers kann nicht mit genügender Sicherheit gesagt werden, dass die Uhren wertlose Fälschungen sind, zumal dieser Befund aufgrund von Aussehen und Gewicht der drei Uhren für den Laien nicht auf der Hand liegt. Dass auch diese Uhren A._____ entzogen bleiben, ist schon deshalb verhältnismässig, weil sie, wären es erwiesenermassen Fälschungen, zur Vernichtung einzuziehen wären.

Zusammenfassend bleibt die Beschlagnahme über Kunstwerke, Antiquitäten und Uhren in einem ungefähren Gesamtwert von mindestens **CHF 143'000.00** aufrechterhalten. Dabei handelt es sich nicht um Kompetenzstücke, sondern grösstenteils um Luxusgüter, weshalb die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme offensichtlich keine unverhältnismässige Härte für A._____ zur Folge hat.

3.2.4. Grundstücke

Zu befinden ist schliesslich über die insgesamt fünf Grundstücke im Eigentum von A._____, welche die Staatsanwaltschaft mit Verfügungen vom 19.06.2012 (pag. 3 711

001 ff.), 27.06.2012 (pag. 3 721 001 ff. und 3 731 001 ff.) und 02.07.2012 (pag. 3 741 001 ff.) im Hinblick auf die Sicherung der Ersatzforderung und unter Anordnung von Grundbuchsperrern beschlagnahmt hat: Die beiden Ferienwohnungen in Magadino (Gambarogno-Magadino-GbBl.-Nr._____: 426/1000 Anteil am Stammgrundstück Nr.____ mit Exklusivrecht auf Wohnung Nr. 3 [pag. WSG 30 090 ff.]; Gambarogno-Magadino-GbBl.-Nr._____: 151/1000 Anteil am Stammgrundstück Nr.____ mit Exklusivrecht an der Wohnung Nr. 4 [pag. WSG 30 097 f.]), das Wohnhaus von A.____ und seiner Frau in AA.____ (AA.____-GbBl.-Nr.____ [E-GRID CH____], pag. WSG 30 046 ff.) sowie zwei Grundstücke in AO.____ (AO.____-GbBl.-Nr.____ [E-GRID CH____], pag. WSG 30 108 f.; AO.____-GbBl.-Nr. 2159 [E-GRID CH____], pag. WSG 30 110 f.]).

Die Vorinstanz hat auch hier umfangreiche Ermittlungen vorgenommen, um den ungefähren Verkehrswert und die hypothekarische Belastung der Grundstücke abschätzen zu können. Gestützt auf die von den Grundbuchämtern und Banken erhältlich gemachten Dokumente hat sie nachvollziehbar und überzeugend die freien Werte der Liegenschaften geschätzt (vgl. pag. WSG 29 316 ff.). Diese Zahlen haben von der Grössenordnung her nach wie vor Geltung. Demnach betragen die freien Werte der beiden Wohnungen in Magadino zusammen ca. CHF 550'000.00 und diejenigen der Grundstücke in AO.____ zusammen ca. CHF 350'000.00. Für das Grundstück in AA.____ ist von mindestens CHF 400'000.00 auszugehen. Angesichts dieser erheblichen Werte erscheinen alle Grundstücke gut geeignet, um bei einer allfälligen Verwertung relevante Überschüsse zu generieren. Da selbst unter Miteinbezug der Wohnliegenschaft von A.____ in AA.____ der als Ersatzforderung festgesetzte Betrag schätzungsweise noch deutlich unterschritten ist, sieht die Kammer auch diesbezüglich die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme als unumgänglich an. Durch die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme über die Rechtskraft des Urteils hinaus wird A.____ die vergleichsweise günstige Familienwohnung, anders als die Vorinstanz anzunehmen scheint (vgl. pag. WSG 29 333), denn auch nicht entzogen. Vielmehr hat die Grundbuchsperre das Ziel, Verfügungen über das betroffene Grundstück bis auf weiteres zu verhindern und den Status Quo zu sichern (BOMMER/GOLDSCHMID, Basler Kommentar StPO, a.a.O., N. 8 zu Art. 266 StPO). Beim vorliegenden sog. strafprozessualen Arrest geht es insbesondere darum, sicherzustellen, dass das Grundstück im Zeitpunkt der allfälligen Zwangsvollstreckung der Ersatzforderung als Haftungssubstrat von A.____ noch zur Verfügung steht. Ob und inwieweit dieses Grundstück dannzumal tatsächlich zwangsverwertet wird, ist im SchKG-Verfahren, namentlich unter Berücksichtigung des Existenzminimums des Schuldners, zu beurteilen. Aus denselben Überlegungen erweist sich die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme in Bezug auf die Grundstücke in AO.____ – das Elternhaus von A.____ und die dazugehörige Garage – als verhältnismässig, selbst wenn seine mittlerweile offenbar über neunzig Jahre alte Mutter noch dort wohnen sollte. Offensichtlich zu keiner unzumutbaren Härte führt die Sperre der beiden Ferienwohnungen im Tessin.

Die Grundbuchsperrern bleiben damit über alle fünf Grundstücke aufrechterhalten (vgl. Ziff. VII.6 des Urteilsdispositivs), wobei insgesamt von einem Wert von mindestens **CHF 1'300'000.00** auszugehen ist.

3.2.5. Fazit

Insgesamt bleiben in Bezug auf A. _____ im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung Vermögenswerte im Gesamtwert von ca. **CHF 2 Mio.** beschlagnahmt, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils.

3.3. Vermögenswerte von C. _____

3.3.1. Bankkonto

Entgegen den Angaben in der Anklageschrift vom 20.07.2016 (pag. WSG 18 034) ist in Bezug auf C. _____ nur das Konto bei der AW. _____ (Genossenschaft, Bank) gesperrt. Die anderen aufgeführten Kontosperrungen wurden bereits im Vorverfahren wieder aufgehoben (vgl. pag. 3 222 001 und 3 132 001) bzw. bestanden gar nie (vgl. pag. 3 241 003).

Das auf C. _____ lautende Konto Nr. _____ bei der AW. _____ (Genossenschaft, Bank) wies per 27.02.2017 einen Kontostand von **CHF 101'615.04** auf (pag. WSG 31 064/2). Die Sperre bezüglich dieser leicht zu verwertenden, liquiden Mittel bleibt aufrechterhalten.

3.3.2. Grundstücke

In Bezug auf C. _____ sind insgesamt 19 Grundstücke gesperrt (vgl. die Liste in Ziff. II.1.2 der Anklageschrift vom 20.07.2016, wobei die zwei Grundstücke Bern 6-Gbbl.-Nrn. _____ und _____ doppelt aufgeführt sind). Die freien Werte der Grundstücke überschreiten insgesamt die Höhe der Ersatzforderung deutlich, wie aus den plausiblen Schätzungen der Vorinstanz hervorgeht (vgl. pag. WSG 29 321 ff.). Es ist daher nachfolgend zu prüfen, welche dieser Grundstücke im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung entbehrlich sind. Dies ist vor allem bei denjenigen Objekten der Fall, die weniger geeignet erscheinen, bei einer späteren Zwangsvollstreckung effizient und erfolgreich verwertet zu werden. Für die Kammer ist dabei insbesondere von Bedeutung, ob C. _____ Allein- oder – neben seiner Ehefrau oder seinem Sohn – blosser Miteigentümer der Grundstücke ist. In letzterem Fall kommt zu der wohl schwierigeren bzw. weniger erfolgsversprechenden Zwangsverwertung hinzu, dass neben dem Ersatzforderungsschuldner indirekt auch eine Drittperson von der Beschlagnahme bzw. der möglichen Verwertung betroffen ist, was ebenfalls eher die Freigabe dieser Objekte nahelegt. Im Einzelnen werden die Grundbuchsperrungen im folgenden Umfang aufrechterhalten (Ziff. VIII.4 des Urteilsdispositivs):

- Aufrechterhalten bleiben die Grundbuchsperrungen zunächst in Bezug auf die beiden Grundstücke in Oberbottigen (Bern 6 [Bümpliz/Oberbottigen]-Gbbl.-Nrn. _____ [E-GRID CH _____] und _____ [E-GRID CH _____]; pag. WSG 30 076 ff. und 30 079 ff.), die sich im Alleineigentum von C. _____ befinden. Eine Verkehrswertschätzung liegt nicht vor (vgl. pag. WSG 31 354). Die amtlichen Werte betragen zusammen CHF 2'851'120.00. Gemäss der Aufstellung von C. _____ vom 24.10.2012 befindet sich auf diesen Grundstücken ein Mehrfamilienhaus, wobei dieses (saniert) für rund CHF 5 Mio. hätte verkauft werden sollen (pag. 7 22 011; vgl. pag. 7 22 003 f.). Zieht man davon die Hypothekarbelastung ab (vgl. pag. WSG 31

354), resultiert ein freier Wert von rund CHF 1,5 Mio. Bei einer Zwangsvollstreckung kann damit mit einem signifikanten Überschuss gerechnet werden. Ob dieser dann so hoch ausfallen wird, ist fraglich bzw. zumindest unsicher, da es sich nur um eine sehr grobe Schätzung handelt und zudem unklar ist, wie C._____ auf den Verkehrswert von rund CHF 5 Mio. kam und inwieweit die Liegenschaft dann überhaupt saniert wurde.

- Ähnlich ist die Sachlage bei den beschlagnahmten Grundstücken Steffisburg-Gbbl.-Nr._____ (E-GRID CH_____; pag. WSG 30 015 ff.) und _____ (E-GRID CH_____; pag. WSG 30 019 ff.), weshalb auch diese gesperrt bleiben: Sie befinden sich ebenfalls im Alleineigentum von C._____, umfassen ein Mehrfamilienhaus und erscheinen grundsätzlich gut verwertbar, obwohl über ihren Wert keine gesicherten Erkenntnisse, insbesondere keine Schätzungen vorliegen (vgl. pag. WSG 31 353). Der amtliche Wert beträgt zusammen CHF 3'440'300.00. C._____ ging in seiner Aufstellung vom 24.10.2012 (saniert) von einem Verkaufswert von CHF 5'595'200.00 aus (pag. 7 22 011). Der basierend darauf und abzüglich der hypothekarischen Belastung resultierende freie Wert von rund CHF 1,8 Mio. verspricht einen relevanten Überschuss, ist aber mit denselben Unsicherheiten behaftet, wie es bei den Grundstücken in Oberbottigen der Fall ist.
- Schliesslich erachtet die Kammer auch die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme in Bezug auf das im Alleineigentum von C._____ befindliche Grundstück Biel-GbBl.-Nr._____ (E-GRID CH_____; pag. WSG 30 007 ff.) zur Sicherung der Ersatzforderung als geeignet und erforderlich. Gemäss Grundbuchauszug hat das Grundstück per Steuerjahr 2014 einen amtlichen Wert von CHF 920'030.00 und weist eine Fläche von 2'213 m² (davon 132 m² Wohnhaus) auf. Aus den internen Dokumenten der AW._____(Genossenschaft, Bank) geht hervor, dass es sich beim freistehenden Einfamilienhaus am ET._____weg __ in Biel um eine _____ (Beschreibung) handelt. Die Bank ermittelte schon 2012, ausgehend von einem Baulandpreis von CHF 677.00 pro m² und einer Renovation im Jahr 2011, einen Anlagewert von CHF 2,2 Mio. (pag. WSG 31 068). Es ist daher mit der Vorinstanz von einem freien Wert von rund CHF 600'000.00 auszugehen.

Anders als die Vorinstanz erachtet die Kammer die Aussicht auf eine effiziente und erfolgreiche Verwertung dieses Objekts als intakt. Das Wohnhaus hat viel Umschwung und ist zentral in der Stadt Biel gelegen. Dass es vernachlässigt und stark sanierungsbedürftig wäre, geht aus den Akten nicht hervor. C._____ hatte 2012 zwecks Kauf und Umbau der Liegenschaft bei der AW._____(Genossenschaft, Bank) einen Kredit über CHF 1,6 Mio. aufgenommen (pag. WSG 31 017 ff.). Dass er diese mittlerweile selber als «Zweitwohnsitz» nutzt (vgl. pag. 33 138), spricht ebenfalls nicht für einen schlechten Zustand der Immobilie. Letzteres führt im Übrigen auch nicht dazu, dass die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme eine übermässige Härte für C._____ zur Folge hätte. Denn mit der Grundbuchsperre wird – wie bereits bei A._____ erwähnt (Ziff. 3.2.4 oben) – dem Betroffenen nicht das Objekt selber, sondern einzig bis auf weiteres die Möglichkeit genommen, über das Grundstück zu verfügen und dieses so der zwangsweisen Vollstreckung der Ersatzforderung zu entziehen. Im Übrigen bleibt es C._____ auch unbenommen, die Verwertung dieser Liegenschaft im SchKG-Verfahren durch freiwillige Zahlung der Ersatzforderung oder

dadurch abzuwenden, dass er andere – jetzt freigegebene oder gar nie beschlagnahmte – Vermögenswerte zur Pfändung in die Zwangsvollstreckung einbringt.

Mit den vorgenannten fünf Grundstücken, die sich alle im Alleineigentum von C. _____ befinden, werden Vermögenswerte unter Beschlag belassen, bei denen der freie Wert insgesamt **bis zu CHF 3,9 Mio.** beträgt. Dass die für die Grundstücke angenommenen Werte mit Unsicherheiten behaftet sind und, selbst wenn sie zutreffen sollten, offen ist, ob sich solche Verkaufspreise im Kontext einer zwangsweisen Verwertung überhaupt erzielen lassen, wurde bereits festgehalten. Die Kammer erachtet daher die Aufrechterhaltung der Beschlagnahmen in diesem Umfang auch insgesamt und mit Blick auf die konkrete Höhe der Ersatzforderung nicht als unverhältnismässig – aber gleichzeitig auch als ausreichend.

Die Aufrechterhaltung der Beschlagnahme bezüglich der übrigen Grundstücke erscheint daher nicht als erforderlich und verhältnismässig. Hinzu kommt, dass sich diese Grundstücke nach Auffassung der Kammer weniger für eine erfolgreiche Verwertung eignen. Die Sperren über folgende Grundstücke werden nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils aufgehoben (Ziff. VIII.3 des Urteilsdispositivs):

- Grundstücke in Heimenhausen (GbBl.-Nr. _____ [E-GRID CH _____], pag. WSG 30 003 f.) und Heimberg (GbBl.-Nr. _____ [E-GRID CH _____], pag. WSG 30 013 f.): Diese stehen im Alleineigentum der AT. _____ AG, stellen also offensichtlich Dritteigentum dar und könnten im SchKG-Verfahren – anders als die Aktien von C. _____ an der AT. _____ AG – kaum gepfändet und verwertet werden (vgl. dazu Ziff. 3.2.2 oben).
- (Hälftige) Miteigentumsanteile an den acht Stockwerkeigentumseinheiten im Berner Mattenhofquartier (Bern 3 [Mattenhof/Weissenbühl]-GbBl.-Nrn. _____ [E-GRID CH _____], _____ [E-GRID CH _____], _____ [E-GRID CH _____], _____ [E-GRID CH _____], _____ [E-GRID CH _____], _____ [E-GRID CH _____] und _____ [E-GRID CH _____]; pag. WSG 30 049 ff.): Es ist zwar durchaus von freien Werten auszugehen, weil die hypothekarische Belastung in etwa der Summe der amtlichen Werte entspricht, die erfahrungsgemäss unter dem Verkehrswert liegen (vgl. pag. WSG 31 353). Dennoch handelt es sich lediglich um einen Miteigentumsanteil an qualifiziertem Miteigentum, mithin liegt eine enge Verknüpfung mit anderen Miteigentümern vor, was einer effizienten und erfolgsversprechenden Verwertung, zumal beim zusätzlichen Aufwand bei so vielen kleinen Einheiten, nicht zuträglich ist.
- Grundstücke in M. _____ mit GbBl.-Nrn. _____ (E-GRID CH _____) und _____ (E-GRID CH _____), ebenfalls im (je hälftigen) Miteigentum von C. _____ und seinem Sohn (pag. WSG 30 025 ff. und 30 029 ff.): Beim letztgenannten Objekt handelt es sich zudem um die Geschäftsliegenschaft der AT. _____ AG, welche auf deren Bedürfnisse ausgerichtet ist und nur schwer verkäuflich sein dürfte.
- Grundstücke in AU. _____ (GbBl.-Nrn. _____ [E-GRID CH _____] und _____ [E-GRID CH _____]; pag. WSG 30 035 ff. und 30 038 ff.), welche zusammen die Wohnliegenschaft des Ehepaars C. _____ darstellen: Eine Schätzung vom 26.10.2009 ermittelte einen Marktwert der 2003 erbauten Liegenschaft von CHF 4'150'000.00 (pag. WSG 31 383 ff.). Auch unter Berücksichtigung der auf dem

Objekt lastenden Schulden (vgl. pag. WSG 31 353) dürfte der hälftige Miteigentumsanteil von C._____ durchaus einen relevanten Wert aufweisen. In der Marktwertschätzung wird aber auch darauf hingewiesen, dass es sich um ein Luxusobjekt handelt, was den Kreis der potentiellen Käufer stark einschränkt. Unter diesen Umständen erscheinen die Aussichten, diesen Wert im Rahmen einer aufwändigen Zwangsvollstreckung zu erreichen, nicht wirklich gut.

3.3.3. Fazit

Insgesamt bleiben in Bezug auf A._____ im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung ein Bankkonto sowie fünf Grundstücke gesperrt, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils. Für die beschlagnahmt bleibenden Vermögenswerte ist insgesamt von einem (freien) Wert von **CHF 3 bis 4 Mio.** auszugehen, wobei in Bezug auf die Grundstücke unsicher ist, ob sich die grob geschätzten Werte im Zwangsvollstreckungsverfahren realisieren lassen.

3.4. Beschlagnahmte Unterlagen

In den Akten befinden sich weiter diverse Unterlagen, die anlässlich von Hausdurchsuchungen sichergestellt respektive beschlagnahmt wurden:

Betreffend A._____ sind dies insgesamt 15 Ordner mit den Hausdurchsuchungsnummern 1 bis 24 und – von der Vorinstanz nicht aufgeführt – 35 bis 36, stammend aus der Hausdurchsuchung vom 23.11.2010 an seinem Domizil sowie 2 Ordner mit der Hausdurchsuchungsnummern 31 bis 34 aus der Hausdurchsuchung vom 23.11.2010 im Büro AB._____ in AC._____ (vgl. pag. 2 31 002 ff.). Zudem wurden mit Verfügung vom 17.12.2012 die Unterlagen mit Hausdurchsuchungsnummern A5001 und A5002, stammend aus der Hausdurchsuchung vom 12.12.2012 am Domizil von A._____ (vgl. pag. 2 34 017 ff.), beschlagnahmt (pag. 3 941 001 ff.).

Betreffend C._____ geht es um Unterlagen aus den am 23.11.2010 durchgeführten Hausdurchsuchungen, nämlich um die Unterlagen mit den Hausdurchsuchungsnummern 1001 bis 1039 (39 Ordner aus der Hausdurchsuchung am AS._____weg __, M._____ [pag. 2 11 002 ff.]) und diejenigen mit den Hausdurchsuchungsnummern 2001 bis 2003 (drei Originaldokumente, aus der Hausdurchsuchung am Domizil von C._____ in AU._____ [pag. 2 21 002 ff.]).

Wie die Vorinstanz ordnet auch die Kammer bezüglich dieser Unterlagen an, dass sie bei den Akten verbleiben (vgl. Ziff. VII.1 und VIII.1 des Urteilsdispositivs).

II. Biometrische erkennungsdienstliche Daten

Über beide Beschuldigten wurden biometrische erkennungsdienstliche Daten erhoben (vgl. pag. 8 4 001 [A._____, PCN_____] und pag. 7 4 001 [C._____, PCN_____]). Gemäss Art. 17 Abs. 4 der Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten (SR 361.3) löscht das Bundesamt für Polizei (fedpol) die biometrischen erkennungsdienstlichen Daten 20 Jahre nach der Entlassung aus der Freiheitsstrafe. Die Zustimmung zur Löschung der erhobenen biometrischen erkennungs-

dienstlichen Daten ist nach Ablauf dieser Frist durch die auftraggebende Behörde einzuholen (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. Art. 19 Abs. 1 Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten; Ziff. VII.9 und VIII.5 des Urteilsdispositivs).

Dispositiv

Die 2. Strafkammer erkennt:

I.

A._____ wird **freigesprochen**:

von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen

1. betreffend das Liegenschaftsgeschäft X._____strasse __ in Heimberg zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F._____ (Ziff. I.A.1.11 der Anklageschrift vom 20.07.2016);
2. in der Zeit von 2009 bis 2010 in L._____ zum Nachteil der H._____AG (Ziff. I.A.2 der Anklageschrift vom 20.07.2016);
3. in der Zeit von 2009 bis 2010 in Zürich, M._____ und eventuell anderswo in der Schweiz zum Nachteil der Miteigentümergeinschaft K._____ Zürich (Ziff. I.A.1 der Anklageschrift W 16 211 vom 23.12.2016)

unter Auferlage der erstinstanzlichen Verfahrenskosten an A._____ und ohne Ausrichtung einer Entschädigung.

II.

A._____ wird **schuldig erklärt**:

des **gewerbsmässigen Betrugs**, begangen von März 2007 bis September 2010 in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F._____ im Gesamtdeliktsbetrag von ca. CHF 6,4 Mio. (davon ca. CHF 1,5 Mio. versucht begangen),

nämlich betreffend die Liegenschaftsgeschäfte O._____strasse __, Herzogenbuchsee; P._____strasse __, Niederwangen; Q._____strasse __, Pieterlen; R._____gasse __ und __, Thun (teilweise Versuch); R._____gasse __, Thun; S._____strasse __, Thörishaus; T._____weg __, Bellmund; U._____weg __, Biberist; V._____strasse __, Grenchen; W._____strasse __, Grenchen (Versuch); X._____strasse __ und __, Heimberg (teilweise Versuch) sowie Y._____weg __, Heimenhausen (Versuch)

und in Anwendung der

Art. 40, 47, 48 Bst. e, 71 Abs. 1 und 146 Abs. 1 und 2 StGB;

Art. 418 Abs. 1 und 2, 422, 426 Abs. 1 und 2, 428 Abs. 1, 430 Abs. 1 Bst. a, 433 Abs. 1 sowie 436 Abs. 1 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Freiheitsstrafe** von **5 Jahren**.
2. Zur Bezahlung der auf ihn entfallenden **erstinstanzlichen Verfahrenskosten** von **CHF 126'358.45** (Kosten der Voruntersuchung CHF 96'940.25, Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz CHF 29'418.20; exkl. Kosten für die amtliche Verteidigung), unter solidarischer Haftbarkeit mit C. _____ für den Betrag von CHF 225'880.50
3. Zur Bezahlung der anteilmässigen (3/4) auf ihn entfallenden **oberinstanzlichen Verfahrenskosten**, bestimmt auf CHF 23'955.50 (Gebühren CHF 16'200.00, Auslagen CHF 7'755.50; exkl. Kosten für die amtliche Verteidigung), ausmachend **CHF 17'966.60**.
4. Zur Zahlung einer **Ersatzforderung** von **CHF 2'400'000.00** an den Kanton Bern.
5. Zur Bezahlung einer **Entschädigung** von **CHF 72'371.65** an die Privatklägerschaft für ihre Aufwendungen im erstinstanzlichen Verfahren, unter solidarischer Haftbarkeit mit C. _____ für den ganzen Betrag (CHF 144'743.30).
6. Zur Bezahlung einer **Entschädigung** von **CHF 11'746.60** an die Privatklägerschaft für ihre Aufwendungen im oberinstanzlichen Verfahren.

III.

C. _____ wird freigesprochen:

1. von der Anschuldigung des gewerbsmässigen Betrugs, angeblich begangen
 - 1.1. betreffend das Liegenschaftsgeschäft X. _____ strasse ____ in Heimberg zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F. _____ (Ziff. I.B.1.11 der Anklageschrift vom 20.07.2016);
 - 1.2. in der Zeit von 2009 bis 2010 in L. _____ zum Nachteil der H. _____ AG (Ziff. I.B.2 der Anklageschrift vom 20.07.2016);
 - 1.3. in der Zeit von 2009 bis 2010 in Zürich, M. _____ und eventuell anderswo in der Schweiz zum Nachteil der Miteigentümergeinschaft K. _____ Zürich (Ziff. I.B.1 der Anklageschrift W 16 211 vom 23.12.2016);
2. von der Anschuldigung der Urkundenfälschung, angeblich mehrfach begangen von ca. Mitte September 2008 bis Ende Dezember 2008 in M. _____, Spiez und eventuell anderswo (Ziff. II.1 der Anklageschrift W 13 17 vom 23.12.2016);
3. von der Anschuldigung des versuchten Betrugs, angeblich mehrfach begangen in der Zeit von Mitte September 2006 bis Ende Dezember 2008 in M. _____, Spiez und eventuell anderswo zum Nachteil der Mietparteien der Liegenschaft R. _____ gasse ____ in Thun (Ziff. II.2 der Anklageschrift W 13 17 vom 23.12.2016)

unter Auferlage der erstinstanzlichen Verfahrenskosten an C._____ und ohne Ausrichtung einer Entschädigung.

IV.

C._____ wird **schuldig erklärt**:

des **gewerbsmässigen Betrugs**, begangen von März 2007 bis September 2010 in L._____, N._____, Solothurn und Grenchen zum Nachteil der Personalvorsorgestiftung F._____ im Gesamtdeliktsbetrag von ca. CHF 6,4 Mio. (davon ca. CHF 1,5 Mio. versucht begangen),

nämlich betreffend die Liegenschaftsgeschäfte O._____strasse __, Herzogenbuchsee; P._____strasse __, Niederwangen; Q._____strasse __, Pieterlen; R._____gasse __ und __, Thun (teilweise Versuch); R._____gasse __, Thun; S._____strasse __, Thörishaus; T._____weg __, Bellmund; U._____weg __, Biberist; V._____strasse __, Grenchen; W._____strasse __, Grenchen (Versuch); X._____strasse __ und __, Heimberg (teilweise Versuch) sowie Y._____weg __, Heimenhausen (Versuch)

und in Anwendung der

Art. 40, 47, 48 Bst. e, 71 Abs. 1 und 146 Abs. 1 und 2 StGB;

Art. 418 Abs. 1 und 2, 422, 426 Abs. 1 und 2, 428 Abs. 1, 430 Abs. 1 Bst. a, 433 Abs. 1 sowie 436 Abs. 1 StPO

verurteilt:

1. Zu einer **Freiheitsstrafe** von **5 Jahren**.
2. Zur Bezahlung der auf ihn entfallenden **erstinstanzlichen Verfahrenskosten** von **CHF 122'440.25** (Kosten der Voruntersuchung CHF 104'440.25, Kosten des Verfahrens vor der Vorinstanz CHF 18'000.00; exkl. Kosten für die amtliche Verteidigung), unter solidarischer Haftbarkeit mit A._____ für den Betrag von CHF 225'880.50.
3. Zur Bezahlung der anteilmässigen (2/3) auf ihn entfallenden **oberinstanzlichen Verfahrenskosten**, bestimmt auf CHF 15'474.50 (Gebühren CHF 15'400.00, Auslage CHF 74.50; exkl. Kosten für die amtliche Verteidigung), ausmachend **CHF 10'316.30**.
4. Zur Zahlung einer **Ersatzforderung** von **CHF 2'400'000.00** an den Kanton Bern.
5. Zur Bezahlung einer **Entschädigung** von **CHF 72'371.65** an die Privatklägerschaft für ihre Aufwendungen im erstinstanzlichen Verfahren, unter solidarischer Haftbarkeit mit A._____ für den ganzen Betrag (CHF 144'743.30).
6. Zur Bezahlung einer **Entschädigung** von **CHF 11'746.60** an die Privatklägerschaft für ihre Aufwendungen im oberinstanzlichen Verfahren.

V.

Die **restlichen oberinstanzlichen Verfahrenskosten** (exkl. Kosten der amtlichen Verteidigung) werden in Anwendung von Art. 428 Abs. 1 StPO wie folgt auferlegt:

1. im Umfang von **CHF 6'218.35** dem **Kanton Bern** (1/8 der oberinstanzlichen Verfahrenskosten zuzüglich CHF 1'289.55 für den Anklagepunkt Mietamt)
2. im Umfang von **CHF 2'464.40** (1/16 der oberinstanzlichen Verfahrenskosten) der Strafklägerin 2 **G._____AG**
3. im Umfang von **CHF 2'464.40** (1/16 der oberinstanzlichen Verfahrenskosten) dem Strafkläger 3 **I._____**.

VI.

1. Die Entschädigung des amtlichen Verteidigers von A._____, Fürsprecher B._____, wurde/wird für das erst- und oberinstanzliche Verfahren wie folgt bestimmt:

1.1. Erste Instanz

		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		319.50	200.00	CHF	63'900.00
amtliche Entschädigung		32.25	100.00	CHF	3'225.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	11'115.10
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	78'240.10	CHF	6'259.20
Total amtliche Entschädigung				CHF	84'499.30
./i. Vorschuss gem. Verfügung vom 11.09.2014				CHF	-20'000.00
./i. Vorschuss gem. Verfügung vom 12.08.2015				CHF	-20'000.00
Total, vom Kanton Bern auszurichten				CHF	44'499.30
volles Honorar		319.50	250.00	CHF	79'875.00
volles Honorar		32.25	125.00	CHF	4'031.25
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	11'115.10
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	95'021.35	CHF	7'601.70
Total				CHF	102'623.05
nachforderbarer Betrag				CHF	18'123.75

A._____ hat dem Kanton Bern die von diesem für das erstinstanzliche Verfahren ausgerichtete amtliche Entschädigung von insgesamt CHF 84'499.30 zurückzuzahlen und Fürsprecher B._____ die Differenz zwischen der amtlichen Entschädigung und dem vollen Honorar zu erstatten, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (Art. 135 Abs. 4 StPO).

1.2. Obere Instanz

Leistungen bis 31.12.2017					
		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		26.75	200.00	CHF	5'350.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	679.30
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	6'029.30	CHF	482.35
vom Kanton Bern auszurichten				CHF	6'511.65
volles Honorar				CHF	6'687.50
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	679.30
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	7'366.80	CHF	589.35
Total				CHF	7'956.15
Differenz zum vollen Honorar				CHF	1'444.50

Leistungen ab 01.01.2018					
		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		74.00	200.00	CHF	14'800.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	224.60
Mehrwertsteuer	7.7%	auf CHF	15'024.60	CHF	1'156.90
vom Kanton Bern auszurichten				CHF	16'181.50
volles Honorar				CHF	18'500.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	224.60
Mehrwertsteuer	7.7%	auf CHF	18'724.60	CHF	1'441.80
Total				CHF	20'166.40
Differenz zum vollen Honorar				CHF	3'984.90

A. _____ hat dem Kanton Bern die von diesem für das oberinstanzliche Verfahren ausgerichtete amtliche Entschädigung im Umfang von insgesamt CHF 17'019.85 zurückzuzahlen und Fürsprecher B. _____ den darauf entfallenden nachforderbaren Betrag, ausmachend total CHF 4'072.05, zu erstatten, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (Art. 135 Abs. 4 StPO).

2. Die Entschädigung des amtlichen Verteidigers von C._____, Rechtsanwalt D._____, wurde/wird für das erst- und oberinstanzliche Verfahren wie folgt bestimmt:

2.1. Erste Instanz

		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		104.50	200.00	CHF	20'900.00
Reisezuschlag				CHF	1'800.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	1'036.60
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	23'736.60	CHF	1'898.95
Total, vom Kanton Bern auszurichten				CHF	25'635.55
volles Honorar		104.50	250.00	CHF	26'125.00
Reisezuschlag				CHF	1'800.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	1'036.60
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	28'961.60	CHF	2'316.95
Total				CHF	31'278.55
nachforderbarer Betrag				CHF	5'643.00

C._____ hat dem Kanton Bern die von diesem für das erstinstanzliche Verfahren an Rechtsanwalt D._____ ausgerichtete amtliche Entschädigung zurückzuzahlen und Rechtsanwalt D._____ die Differenz zwischen der amtlichen Entschädigung und dem vollen Honorar zu erstatten, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (Art. 135 Abs. 4 StPO).

Unter denselben Voraussetzungen hat C._____ dem Kanton Bern die für das erstinstanzliche Verfahren an Rechtsanwalt EU._____ ausgerichtete amtliche Entschädigung von CHF 26'488.85 zurückzuzahlen und Rechtsanwalt EU._____ die Differenz von CHF 6'858.00 zwischen der amtlichen Entschädigung und dem vollen Honorar zu erstatten.

2.2. Obere Instanz

Leistungen bis 31.12.2017					
		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		12.40	200.00	CHF	2'480.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	34.50
Mehrwertsteuer	8.0%	auf CHF	2'514.50	CHF	201.15
				CHF	2'715.65

Leistungen ab 01.01.2018					
		Stunden	Satz		
amtliche Entschädigung		45.70	200.00	CHF	9'140.00
Reisezuschlag				CHF	675.00
Auslagen MWST-pflichtig				CHF	324.40
Mehrwertsteuer	7.7%	auf CHF	10'139.40	CHF	780.75
				CHF	10'920.15
Total, vom Kanton Bern auszurichten				CHF	13'635.80

C._____ hat dem Kanton Bern die von diesem für das oberinstanzliche Verfahren ausgerichtete amtliche Entschädigung im Umfang von insgesamt CHF 9'090.50 zurückzuzahlen, sobald es seine wirtschaftlichen Verhältnisse erlauben (Art. 135 Abs. 4 StPO).

VII.

Weiter wird betreffend A._____ verfügt:

- Folgende anlässlich der Hausdurchsuchungen beschlagnahmten und sich noch bei den Akten befindlichen Unterlagen verbleiben bei den Akten:
 - 15 Ordner mit Hausdurchsuchungsnummern 1–24 und 35–36, stammend aus der Hausdurchsuchung vom 23.11.2010 am Z._____weg __, AA._____;
 - 2 Ordner mit Hausdurchsuchungsnummern 31–34, stammend aus der Hausdurchsuchung vom 23.11.2010 im Büro AB._____ in AC._____;
 - Unterlagen Nrn. A5001 und A5002, stammend aus der Hausdurchsuchung vom 12.12.2012 am Z._____weg __, AA._____.
- Die beschlagnahmten und sich auf dem Konto des Obergerichts des Kantons Bern befindenden **CHF 14'700.00** (Verkaufserlös Porsche 911 Carrera 4: CHF 8'200.00, Verkaufserlös Motorboot AD._____(Typ): CHF 6'500.00 und Verkaufserlös Motorboot AP._____(Typ): CHF 33'000.00, abzüglich Mittelfreigaben von CHF 21'774.00 und CHF 11'226.00) werden mit den A._____ auferlegten Verfahrenskosten **verrechnet** (vgl. Art. 442 Abs. 4 StPO).
- Folgende **Kontosperren** werden nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils **aufgehoben**:
 - Konto bei der AE._____AG, lautend auf A._____, Privatkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 63.10);
 - Konto bei der AG._____AG, lautend auf A._____, Sparkonto Nr._____ (Saldo per 17.02.2017: CHF 245.75);
 - Konto bei der AH._____, lautend auf A._____, Mietzinskonto Nr._____ (Saldo per 17.02.2017: CHF 127.20);
 - Konto bei der AI._____AG, lautend auf A._____, Sparkonto, IBAN_____ (Saldo per 24.02.2017: EUR 190.52);

- Konto bei der AL._____AG, lautend auf AK._____, Sparkonto Nr._____
(Saldo per 16.02.2017: CHF 38'314.00).

Die Banken werden nach Rechtskraft entsprechend angewiesen.

- Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Kontosperren** auf den folgenden Konten aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
 - Konto bei der AE._____AG, lautend auf A._____, Obligationensparkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 1'047.60);
 - Depot bei der AE._____AG, lautend auf A._____, Depot Nr._____ (Depotwert per 16.02.2017: CHF 25'320.00);
 - Konto bei der AF._____AG, lautend auf A._____, Seniorensparkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 16'141.50);
 - Konto bei der AF._____AG, lautend auf A._____, Anlagesparkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 22'994.65);
 - Konto bei der AF._____AG, lautend auf A._____, Privatkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 22'701.68);
 - Konto bei der AG._____AG, lautend auf A._____, TOP-Sparkonto Nr._____ (Saldo per 17.02.2017: CHF 15'619.77);
 - Konto bei der AG._____AG, lautend auf A._____, _____ (Saldo per 17.02.2017: CHF 16'142.70);
 - Konto bei der AI._____AG, lautend auf A._____, Sparkonto, IBAN _____ (Saldo per 24.02.2017: CHF 221'514.39);
 - Konto bei der AI._____AG, lautend auf A._____, Privatkonto _____, IBAN _____ (Saldo per 24.02.2017: CHF 19'869.12);
 - Aktiendepot bei der AI._____AG, lautend auf A._____, Depot Nr._____ (Depotwert per 24.02.2017: CHF 94'585.00);
 - Konto bei der AJ._____AG, lautend auf A._____ und AK._____, Privatkonto Nr._____ (Saldo per 16.02.2017: CHF 39'089.60).
- Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die mit Verfügung vom 29.01.2013 errichtete **Sperre** über sämtliche Auszahlungen/**Vorsorgeleistungen** inklusive Vor- und Teilbezüge sowie Rentenzahlungen, lautend auf A._____, der AN._____AG (Versicherung), AM._____(Sammelstiftung), Zürich (Saldo per August 2016: CHF 65'187.15) aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils.
- Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Grundbuchsperr**en auf den folgenden Grundstücken aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
 - Gambarogno-Magadino-GbBl.-Nr._____, im Eigentum von A._____;

- Gambarogno-Magadino-GbBl.-Nr._____, im Eigentum von A._____;
 - AO._____-GbBl.-Nr._____ (E-GRID CH_____), im Alleineigentum von A._____;
 - AO._____-GbBl.-Nr._____ (E-GRID CH_____), im Alleineigentum von A._____;
 - AA._____-GbBl.-Nr._____ (E-GRID CH_____), im Alleineigentum von A._____.
7. Die Beschlagnahme betreffend den mit Verfügung vom 12.12.2012 beschlagnahmten VW Golf VI 2.OTDI 4M blau, Kontrollschild BE_____, wird nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils aufgehoben.
8. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die am 17.12.2012 verfügte **Beschlagnahme** auf den folgenden Gegenständen aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
- Bilder Nrn. A1001–A1059 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z._____weg __, AA._____, vom 12.12.2012;
 - Bilder Nrn. B1001–B1014 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AQ._____(Adresse), Magadino, vom 12.12.2012;
 - Bilder Nrn. C1001–C1003 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AR._____(Adresse), Magadino, vom 12.12.2012;
 - Antiquitäten und Diverses Nrn. A3001–A3006 und A4001 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z._____weg __, AA._____, vom 12.12.2012;
 - Antiquität Nr. B3001 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll AQ._____(Adresse), Magadino, vom 12.12.2012;
 - Uhren Nrn. A2001–A2013 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z._____weg __, AA._____, vom 12.12.2012;
 - Schachteln und Quittungen (zu den Uhren) Nrn. A2014–A2016 gemäss Hausdurchsuchungsprotokoll Z._____weg __, AA._____, vom 12.12.2012.
9. Die Zustimmung zur Löschung der erhobenen biometrischen erkennungsdienstlichen Daten (PCN_____) ist nach Ablauf der Frist durch die auftraggebende Behörde einzuholen (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. 19 Abs. 1 Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten).

VIII.

Weiter wird betreffend C._____ verfügt:

1. Folgende anlässlich der Hausdurchsuchungen vom 23.11.2010 beschlagnahmten und sich noch bei den Akten befindlichen Unterlagen verbleiben bei den Akten:
 - 39 Ordner mit Hausdurchsuchungsnummern 1001–1039, stammend aus der Hausdurchsuchung am AS._____weg __, M._____;

- Unterlagen mit den Hausdurchsuchungsnummern 2001–2003, stammend aus der Hausdurchsuchung am AV. _____ weg, AU. _____.
2. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleibt die **Kontosperre** auf dem Bonussparkonto Nr. _____ bei der AW. _____ Genossenschaft, lautend auf C. _____ (Saldo per 27.02.2017: CHF 101'615.04), aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils.
3. Folgende **Grundbuchsperr**en werden nach Eintritt der Rechtskraft des Urteils **aufgehoben**:
- Heimberg-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum der AT. _____ AG;
 - Heimenhausen-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum der AT. _____ AG;
 - AU. _____ -GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____;
 - AU. _____ -GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____;
 - M. _____ GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____;
 - M. _____ GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum;
 - Bern 3 (Mattenhof/Weissenbühl)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), hälftiges Miteigentum von C. _____ an Stockwerkeigentum.

Die Grundbuchämter Oberland (Thun und Frutigen), Emmental-Oberaargau und Bern-Mittelland werden nach Rechtskraft angewiesen, die entsprechenden Löschungen im Grundbuch vorzunehmen.

4. Im Hinblick auf die Durchsetzung der Ersatzforderung bleiben die **Grundbuchsperr**en auf den folgenden Grundstücken aufrechterhalten, bis im Zwangsvollstreckungsverfahren gemäss SchKG über die Sicherungsmassnahmen entschieden wurde, längstens jedoch für die Dauer von zwei Jahren ab Rechtskraft des Urteils:
 - Biel-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von C. _____;
 - Steffisburg-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von C. _____;
 - Steffisburg-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von C. _____;
 - Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von C. _____;
 - Bern 6 (Bümpliz/Oberbottigen)-GbBl.-Nr. _____ (E-GRID CH _____), im Alleineigentum von C. _____.
5. Die Zustimmung zur Löschung der erhobenen biometrischen erkennungsdienstlichen Daten (PCN _____) ist nach Ablauf der Frist durch die auftraggebende Behörde einzuholen (Art. 17 Abs. 4 i.V.m. 19 Abs. 1 Verordnung über die Bearbeitung biometrischer erkennungsdienstlicher Daten).

IX.

Mündlich eröffnet und begründet:

- dem Beschuldigten 1, a.v.d. Fürsprecher B. _____
- dem Beschuldigten 2, a.v.d. Rechtsanwalt D. _____, substituiert durch Rechtsanwalt BC. _____
- den Privatklägerinnen und dem Privatkläger 1–3, alle v.d. Rechtsanwalt BB. _____
- der Generalstaatsanwaltschaft, v.d. Staatsanwalt E. _____

Zu eröffnen:

- dem Beschuldigten 1, a.v.d. Fürsprecher B. _____
- dem Beschuldigten 2, a.v.d. Rechtsanwalt D. _____
- den Privatklägerinnen und dem Privatkläger 1–3, alle v.d. Rechtsanwalt J. _____
- der Generalstaatsanwaltschaft, v.d. Staatsanwalt E. _____
- AK. _____, Z. _____ weg __, AA. _____ (auszugsweise, nur Ziff. VII.3 und VII.4 des Dispositivs soweit sie betreffend)

Mitzuteilen:

- der Vorinstanz
- der Koordinationsstelle Strafregister (nur Dispositiv; nach Rechtskraft)
- den Bewährungs- und Vollzugsdiensten (Dispositiv und Motiv; nach Rechtskraft)
- Rechtsanwalt EU. _____ (auszugsweise, nur Ziff. VI.2.1 des Dispositivs soweit ihn betreffend; nach Rechtskraft)

Bern, 14.11.2019
(Ausfertigung: 25.03.2020)

Im Namen der 2. Strafkammer
Der Präsident i.V.:

Oberrichter Aebi
Der Gerichtsschreiber:

Bruggisser

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.