

Hochschulstrasse 17
Postfach
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 09
Fax +41 31 634 50 54
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Beschluss

BK 20 223

Bern, 13. August 2020

Besetzung

Oberrichter J. Bähler (Präsident), Oberrichter Schmid, Oberrichte-
rin Bratschi
Gerichtsschreiberin Beldi

Verfahrensbeteiligte

A. _____
v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. B. _____
Beschuldigter 1

C. _____
v.d. Fürsprecher und Notar D. _____
Beschuldigter 2

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Nordring 8,
Postfach, 3001 Bern
v.d. Leitender Staatsanwalt F. _____
Generalstaatsanwaltschaft

E. _____
Straf- und Zivilkläger/Beschwerdeführer

Gegenstand

Nichtanhandnahme

Strafverfahren wegen Widerhandlung gegen das Gesetz über den
unlauteren Wettbewerb

Beschwerde gegen die Verfügung der Kantonalen Staatsanwalt-
schaft für Wirtschaftsdelikte vom 15. Mai 2020 (W 20 161/162)



Erwägungen:

1. Mit Verfügung vom 15. Mai 2020 nahm die Kantonale Staatsanwaltschaft für Wirtschaftsdelikte (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) das von E._____ initiierte Strafverfahren gegen A._____ und C._____ (nachfolgend: Beschuldigte 1 und 2), beide Mitarbeiter der G._____ (Bank), wegen Widerhandlung gegen das Gesetz über den unlauteren Wettbewerb nicht an die Hand. Dagegen reichte E._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer), der sich in seiner Anzeige als Privatkläger konstituiert hatte, am 28. Mai 2020 bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer) Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung und die Durchführung einer Strafuntersuchung. Am 4. Juni 2020 wurde der Beschwerdeführer aufgefordert, eine Sicherheitsleistung von CHF 1'000.00 zu bezahlen. Die Sicherheitsleistung erfolgte innert Frist. In ihrer delegierten Stellungnahme vom 16. Juni 2020 schloss die Staatsanwaltschaft auf kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Die Beschuldigten 1 und 2, privat verteidigt durch Rechtsanwalt B._____ resp. Fürsprecher D._____, beantragten je in ihren innerhalb der gewährten Fristverlängerungen eingereichten Eingaben die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.
2. Gegen Verfügungen und Verfahrenshandlungen der Staatsanwaltschaft kann bei der Beschwerdekammer innert 10 Tagen schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 393 Abs. 1 Bst. a i.V.m. Art. 396 Abs. 1 der Schweizerischen Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0], Art. 35 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 29 Abs. 2 des Organisationsreglements des Obergerichts [OrR OG; BSG 162.11]). Der Beschwerdeführer ist als Straf- und Zivilkläger durch die angefochtene Nichtanhandnahmeverfügung unmittelbar in seinen rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 382 Abs. 1, Art. 118 Abs. 1 StPO). Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.
3. Der massgebliche und unbestrittene Sachverhalt wird in der angefochtenen Verfügung wie folgt zusammengefasst:

Mit Strafanzeige vom 26. Februar 2020 wird den beiden beschuldigten Bankmitarbeitern vorgeworfen, die beabsichtigte / vereinbarte Übernahme der Festhypothek von E._____ durch die H._____ AG im Rahmen eines Liegenschaftskaufs verhindert respektive die H._____ AG zum Vertragsbruch verleitet zu haben.

Der Sachverhalt präsentiert sich – auf das rechtlich Relevante zusammengefasst – wie folgt: Mit „*Absichtserklärung*“ vom 21. November 2019 (pag. 04 001 007 f.) erklärte die H._____ AG, die Liegenschaft von E._____ am I._____ für CHF 4 Mio. kaufen und dessen bestehende Libor-Hypothek (inkl. Zins-Swap) von rund CHF 2,2 Mio. übernehmen zu wollen; Letzteres sei im Kaufpreis berücksichtigt. Gemäss „*Vermittlungsvertrag/Vollmacht*“ an die J._____ AG Liegenschaftsvermittlungen sollte der Verkaufspreis ohne Übernahme der Hypothek CHF 4,2 Mio. betragen, mit Übernahme der Hypothek CHF 4 Mio. (pag. 04 001 005). Die beiden unterschiedlichen beabsichtigten Verkaufspreise sind durch die vorausgesetzte (Mit-)Übernahme des noch bis 2025 laufenden Zins-Swaps

mit ganz offensichtlich höchst unattraktiv gewordenen Zinskonditionen von 2,69% p. a. (pag. 04 001 043 ff.) begründet, belief sich doch im Dezember 2019 die marktkonforme Verzinsung für 5- bis 10-jährige Fest(zins)hypotheken auf weniger als 1%. Im Laufe der Vertragsverhandlungen erkannte die H._____ AG die Unvorteilhaftigkeit und v. a. das Zinsänderungsrisiko (bei Ablauf im Jahr 2025) der ursprünglich beabsichtigten Übernahme dieser Hypothek und / oder wurde im Rahmen ihrer eigenen Kreditverhandlungen mit der Bank darauf aufmerksam gemacht. Am 9. oder 10. Dezember 2019 verzichtete die H._____ AG jedenfalls auf die Übernahme der besagten Libor-Hypothek mit Zins-Swap und wählte stattdessen die Option eines höheren Kaufpreises. Mit Kaufvertrag vom 16. Dezember 2019 wurde ein solcher von CHF 4,25 Mio. verkündet (pag. 04 001 060). Im Ergebnis bezahlte somit die Käuferin einen um CHF 250'000 höheren Kaufpreis, während der Verkäufer für die vorzeitige Kündigung seiner noch etwas mehr als fünf Jahre laufenden 2,69%-Libor-Hypothek mit Zins-Swap eine Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 323'300 bezahlen musste (pag. 04 001 069).

4.

- 4.1 Die Staatsanwaltschaft eröffnet eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 Bst. a StPO). Sie verzichtet auf eine Eröffnung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlassen kann (Art. 309 Abs. 4 StPO). Die Nichtanhandnahme wird gemäss Art. 310 Abs. 1 Bst. a StPO verfügt, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Anzeigerapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt sind. Es muss mit anderen Worten sicher sein, dass der Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt, was etwa der Fall ist bei rein zivilrechtlichen Streitigkeiten (BGE 137 IV 285 E. 2.3; OMLIN, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, N. 9 zu Art. 310 StPO).

Wer unlauter handelt, indem er Abnehmer zum Vertragsbruch verleitet, um selber mit ihnen einen Vertrag abschliessen zu können, wird mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder Geldstrafe bestraft (Art. 23 Abs. 1 i.V.m. Art. 4 Bst. a des Bundesgesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb [UWG; SR 241]).

- 4.2 Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme wie folgt:

Das Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG) bezweckt, den lauter und unverfälschten Wettbewerb im Interesse aller Beteiligten zu gewährleisten (Art. 1 UWG). Als Beteiligte gelten sowohl die Akteure im Wettbewerb als auch die Nachfrager (BSK UWG-Hilty, Art. 1 N 103). Ein Wettbewerbsverhältnis zwischen ihnen ist nicht notwendig, aber es muss eine „*wirtschaftliche Wettbewerbsbeziehung*“ des einen gegen den andern vorliegen (BSK UWG-Hilty, Art. 1 N 104). Unlauter ist täuschendes oder sonst gegen Treu und Glauben verstossendes Verhalten, welches das Verhältnis zwischen Mitbewerbern oder zwischen Anbietern und Abnehmern beeinflusst (Art. 2 UWG).

Art. 4 UWG stellt die Verleitung zu Vertragsverletzung oder -auflösung unter Strafe: Unlauter handelt insbesondere, wer – wie vorliegend angezeigt – Abnehmer zur Vertragsverletzung verleitet, „*um selber mit ihnen einen Vertrag abschliessen zu können*“ (Art. 4 lit. a UWG). Zu prüfen ist somit primär, ob die H._____ AG eine Vertragsverletzung beging und bejahendenfalls, ob dies zum Zwecke des Abschlusses eines Folgevertrags mit der G._____ (Bank) erfolgte:

Die Übernahme der besagten Hypothek durch die Liegenschaftskäuferin war zwar laut „*Absichtserklärung*“ vom 21. November 2019 ursprünglich beabsichtigt, kam aber aus den geschilderten Gründen

nie rechtsgültig zustande, weil es hierfür eines Vertrags nach Art. 176 OR der H. _____ AG mit der Hypothekargläubigerin G. _____ (Bank) bedurft hätte („externe Schuldübernahme“). Diesem Vertrag geht regelmässig ein Vertrag nach Art. 175 OR zwischen dem Schuldner und dem Schuldübernehmer voran (Schuldbefreiungsversprechen, „interne Schuldübernahme“). Ein Schuldbefreiungsversprechen ist meistens integraler Bestandteil des Grundstückkaufvertrags. Als subjektiv wesentlicher Vertragspunkt ist es beurkundungspflichtig (BGE 90 II 274 ff. [282 f.] E. 7; Schmid/Stöckli/Krauskopf, OR BT, S. 102 N 590). Einen Schuldnerwechsel bewirkt jedoch erst die „externe Schuldübernahme“ (BGE 121 III 256 ff. [258] E. 3b; zum Ganzen Schmid/Hürlimann-Kaup, Sachenrecht, S. 487 N 1620); sie kam vorliegend nie zustande.

Mit einer Absichtserklärung bringen die Parteien die Absicht zum Ausdruck, über einen Vertragsentwurf in ernstliche Verhandlungen zu treten, wobei kein rechtlicher Bindungswille besteht (BGer 4C.409/2005 E. 2.3.1; 4C.36/2001 E. 5a; BK OR-Kramer, Art. 22 N 56 ff.; CHK OR-Kut, Art. 22 N 6). Die „Absichtserklärung“ vom 21. November 2019 lässt sich auch nicht als Vorvertrag qualifizieren. Ein solcher wäre beim Grundstückkauf ohnehin beurkundungspflichtig (Art. 216 Abs. 2 bzw. Art. 22 Abs. 2 OR). Ein Schuldübernahmevertrag / Drittvertrag, der verletzt worden wäre, liegt folglich nicht vor.

Das angezeigte Verhalten der Beschuldigten ist somit eindeutig nicht tatbestandsmässig im Sinne von Art. 23 i. V. m. Art. 4 lit. a UWG (Verleitung zum Vertragsbruch). Das Verfahren wird deshalb nicht an die Hand genommen.

- 4.3 Dagegen wendet der Beschwerdeführer ein, dass die Absichtserklärung vom 21. November 2019 sehr wohl als rechtsgültiger Vertrag qualifiziert werden müsse, dessen Verletzung die Beschuldigten ins Auge gefasst und erzielt hätten. Die Staatsanwaltschaft berufe sich auf die vorherrschende Lehre, welche die Schuldübernahme – fälschlicherweise – als einen einzigen Vorgang betrachte. Die Schuldübernahme stelle ein komplexes Dreiecksgeschäft dar und setze sich aus drei Bestandteilen zusammen, nämlich (erstens) einem Befreiungsversprechen nach Art. 175 Abs. 1 des Obligationenrechts (OR; SR 220), d.h. einem Vertrag zwischen dem bisherigen Schuldner einerseits und dem übernahmewilligen Rechtsnachfolger andererseits, (zweitens) einem Vertrag des Schuldübernehmers mit dem Gläubiger und (drittens) dem Grundgeschäft zwischen dem bisherigen Schuldner und dem Schuldübernehmer, z.B. einem Grundstückkauf. Da der Grundpfandgläubiger bei einem Grundstückkauf nicht Vertragspartei sei, werde er auch nicht in die öffentliche Beurkundung einbezogen. Somit würde für die Erfüllung der öffentlichen Beurkundung der gesamten Schuldübernahme eine Partei fehlen. Demnach könne allein aus logischen Gründen eine formgültige öffentliche Urkunde nicht gegeben sein. Bei richtigem Verständnis des Instituts der Schuldübernahme gelte nur für das Grundgeschäft zusammen mit der Schuldübernahme – d.h. dem zweiten und dritten Akt – das Erfordernis der öffentlichen Beurkundung, sofern überhaupt ein beurkundungsbedürftiges Rechtsgeschäft zur Frage stehe. Dass hinsichtlich des erstens Akts (Befreiungsversprechen gemäss Art. 175 OR) keine Beurkundungspflicht gelte, ergebe sich auch aus dem Zweck der öffentlichen Urkunde, der im Übereilungsschutz des Schuldners der vertragstypischen Hauptleistung liege. Bei richtigem Verständnis des ersten Akts der Schuldübernahme, d.h. dem Befreiungsversprechen, bedürfe der Schuldübernehmer nicht des Schutzes der öffentlichen Beurkundung; Art. 175 Abs. 2 OR gewähre dem Übernehmer hinreichenden Schutz, könne er doch nur zum Vollzug der Schuldübernahme ge-

zwungen werden, wenn der bisherige Schuldner seinerseits den Verpflichtungen aus dem Grundgeschäft nachgekommen sei.

- 4.4 In ihrer Stellungnahme hält die Staatsanwaltschaft an ihren bisherigen Ausführungen, insbesondere der Beurkundungspflicht der ursprünglich beabsichtigten internen Schuldübernahme als integraler Bestandteil des Grundstückskaufvertrags, welche herrschender Lehre und Rechtsprechung entspreche, fest. Zwar möge Art. 175 Abs. 2 OR für den Übernehmer einen gewissen Schutz bieten, allerdings begründe gerade der enge Zusammenhang mit dem beurkundungspflichtigen Grundgeschäft, dem Grundstückskauf, eine Beurkundungsbedürftigkeit für das Schuldbefreiungsversprechen. Zu berücksichtigen sei ausserdem, dass die J._____ AG Liegenschaftsvermittlungen gemäss «Vermittlungsvertrag/Vollmacht» keine Ermächtigung zum Abschluss eines (Vor-)Vertrags gehabt habe.
- 4.5 Der Beschuldigte 2 verneint eine Verletzung von Art. 4 Bst. a UWG. Betreffend die Frage nach dem Vorliegen eines (rechtsgültigen) Vertrags führt er aus, dass die hier interessierende Absichtserklärung vom 21. November 2019 *kein Versprechen* zur Schuldübernahme im Sinn von Art. 175 OR enthalten habe und damit nicht als interne Schuldübernahme resp. als Vorvertrag ausgelegt werden könne. Hierfür würden sowohl die inhaltlichen als auch die formalen Voraussetzungen fehlen. Zum einen sei eben gerade *nur* eine *Absichts*äusserung Inhalt der fraglichen Erklärung gewesen, d.h. eine unverbindliche Erklärung, einen Vertrag abschliessen zu wollen. Von einer Verpflichtung zum Abschluss eines Hauptvertrags, d.h. vom Vorliegen eines Vorvertrags, könne somit nicht gesprochen. Zum anderen wäre ein *Vorvertrag beurkundungspflichtig* gewesen, bestimme doch der Hauptvertrag inhaltlich und formal das Profil des Vorvertrags, indem er die notwendigen Inhaltselemente beeinflusse und gegebenenfalls Formbedürftigkeit des Vorvertrags auslöse. Entgegen den beschwerdeführerischen Argumenten könne eine Schuldübernahme nicht vom Grundgeschäft, dem Liegenschaftsverkauf getrennt werden. Nach allgemeiner Lebenserfahrung erfolge beim Liegenschaftsverkauf eine Schuldübernahme als Bestandteil der Tilgung des Kaufpreises. Zu beurkunden seien bei einer Liegenschaftstransaktion sämtliche wesentlichen Vertragsbestandteile. Sei die Schuldübernahme eine solche, sei sie zu beurkunden. Dass die Übernahme der Hypothek auch für den Beschwerdeführer als Verkäufer wesentlich gewesen sei, ergebe sich aus dem Vermittlungsvertrag an die J._____ AG Liegenschaftsvermittlungen, in welchem zwei Kaufoptionen aufgeführt gewesen seien, nämlich ein Kauf ohne Schuldübernahme zum höheren Preis und ein Kauf mit Schuldübernahme zu einem tieferen Preis. Somit wäre auch der Vorvertrag einschliesslich Bestimmungen über die Schuldübernahme öffentlich zu beurkunden gewesen.

Soweit die angebliche *Verleitung* zum Vertragsbruch betreffend, weist der Beschuldigte 2 darauf hin, dass er damals als Kundenberater von K._____ (Verwaltungsratspräsident der H._____ AG [Käuferin]) tätig gewesen sei und als solcher die Kundeninteressen zu wahren und daraus abgeleitet eine Beratungspflicht gehabt habe. Seine damalige Beratung vermöge das Tatbestandsmerkmal der *Verleitung* zum Vertragsbruch resp. des Abwerbens nicht zu erfüllen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei das blosses Abwerben von Kunden nicht tatbestandsmässig im Sinn von Art. 4 Bst. a UWG (Urteil des Bundesgerichts

6B_192/2016 vom 2. Februar 2017 E. 4.2). Damit von «Verleitung zum Vertragsbruch» im Sinn des Gesetzes ausgegangen werden könne, bedürfe es besonderer Umstände, welche darin lägen, dass der Abgeworbene zur Auflösung des Vertrags keine vertragsimmanente Gründe haben dürfe. Vorliegend sei die Käuferschaft zum Schluss gelangt, die von ihr ursprünglich geäusserte Absicht nicht verwirklichen und die Libor-Hypothek mit Zins-Swap anlässlich des Liegenschaftskaufs nicht übernehmen zu wollen. Sie habe dies nicht ohne vertragsimmanente Gründe gemacht. Im Gegenteil sei sie auf das ursprüngliche Angebot der Verkäuferschaft, ohne Übernahme der Festhypothek den Kaufpreis von CHF 4'200'000.00 zu entrichten, eingetreten und habe noch CHF 50'000.00 zusätzlich bezahlt. Im Vergleich zur Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 323'300.00, welche der Beschwerdeführer als Verkäufer der Liegenschaft zur Ablösung der Festhypothek habe bezahlen müssen, sei der durch die Käuferschaft bezahlte Mehrbetrag von CHF 250'000.00 verhältnismässig und lasse auf ein gesundes Wettbewerbsverhältnis schliessen. Damit sei der unverfälschte Wettbewerb gewährleistet. Von einem gegen Treu und Glauben verstossenden Verhalten der im Wettbewerb bestehenden Beteiligten könne keine Rede sein.

Der Beschuldigte 1 weist zunächst darauf hin, dass er in keiner Weise in die fraglichen Verhandlungen involviert gewesen sei. Er sei nie Vorgesetzter des Beschuldigten 2 und im Zeitpunkt der Verhandlungen auch nicht (mehr) Vorgesetzter des aktuellen Kundenberaters des Beschwerdeführers gewesen. Zudem würden er und der Beschuldigte 2 unterschiedliche Kundentypen betreuen, so dass er Letzteren auch nicht in dessen Fachgebiet vertrete. Er gehe davon aus, dass er irrtümlich angezeigt worden sei, weil er zu einem früheren Zeitpunkt der Vorgesetzte des aktuellen Kundenbetreuers des Beschwerdeführers gewesen sei und diesen später einmal in dessen Abwesenheit anlässlich einer spontanen Vorsprache des Beschwerdeführers in ganz anderer Sache in Empfang genommen habe, um ihn im Sinn eines entgegenkommenden Kundenservice soweit möglich zu helfen.

In der Sache hält der Beschuldigte 1 wie der Beschuldigte 2 zum einen dafür, dass es sich bei der Absichtserklärung vom 21. November 2019 nicht um einen rechtsgültigen Vertrag handle, bedürfe doch nicht nur der eigentliche Grundstückskaufvertrag oder ein Vorvertrag der öffentlichen Beurkundung, sondern als zumindest subjektiv wesentlicher Bestandteil des nachfolgenden Grundstückskaufs auch eine Erklärung der (internen) Schuldübernahme. Der in Art. 216 OR verankerte Käuferchutz gelte auch in der hier interessierenden Konstellation, schütze er doch auch vor übereilter Einwilligung in wesentliche Vertragsbestandteile. Der Umstand, dass im Einzelfall separate Dokumente vorliegen, ändere daran nichts. Dass der Übereilungsschutz auch nicht durch die Erstellung getrennter Dokumente umgangen werden könne, belege der gesetzgeberische Wille, dass auch blosse Vorverträge der erwähnten Formvorschrift unterstellt würden. Abgesehen davon sei auch die Tatbestandsvoraussetzung des Verleitens aufgrund der beim Kundenberater liegenden Beratungs-/Aufklärungspflicht betreffend Finanzierungsmöglichkeiten nicht erfüllt.

- 4.6 Die angefochtene Nichtanhandnahmeverfügung erweist sich als rechtmässig. Die Staatsanwaltschaft ging zu Recht davon aus, dass in einem ersten Schritt die Fra-

ge nach dem Bestehen eines rechtsgültigen Vertrags geprüft werden muss, bevor – bei Vorliegen eines solchen – eine allfällige im Sinn von Art. 4 Bst. a UWG strafrechtlich relevante Verleitung zum Vertragsbruch durch die Beschuldigten näher untersucht zu werden braucht. Weiter legte sie in rechtlich einwandfreier Weise dar, weshalb nicht von einem rechtsgültig zustande gekommenen Vertrag ausgegangen werden kann resp. weshalb sich die Beschuldigten nicht strafbar gemacht haben. Darauf kann – ebenso wie auf die einlässlichen Ausführungen der beiden Beschuldigten – verwiesen werden (vgl. E. 4.2, 4.4. und 4.5 hiervor). Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, verfährt nicht.

Zunächst ist festzuhalten, dass die hier interessierende Absichtserklärung lediglich als *Absichts*äusserung zu qualifizieren ist. Wie der Wortlaut schon sagt, wird mit dieser nur eine ernsthafte, aber unverbindliche Absicht bekundet, einen künftigen (mitunter als «Hauptvertrag» bezeichneten) Vertrag mit gewissem Inhalt abzuschliessen. Die erklärende Partei wird jedoch nicht zum Abschluss des «Hauptvertrags» mit den in der Absichtserklärung festgehaltenen Konditionen verpflichtet (ZELLWEGER-GUTKNECHT, in: Balser Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 25 zu Art. 22 OR; ENGEL/WYDEN, Schweizer Vertragshandbuch 2017, 3. Letter of Intent, N. 01; Urteil des Bundesgerichts 4C.409/2005 vom 21. März 2006 E. 2.3.1). Damit unterscheidet sich die Absichtserklärung auch vom Vorvertrag im Sinn von Art. 22 OR. Ein Vorvertrag ist ein schuldrechtlicher Vertrag, der einen oder beide Kontrahenten verpflichtet, einen forderungsbegründend wirkenden Vertrag zwischen ihnen oder mit einem Dritten abzuschliessen (HERZOG, Kurzkommentar Obligationenrecht, 1. Auf. 2014, N. 3 zu Art. 22 OR). Dass die Käuferschaft – allenfalls aufgrund der vom Beschuldigten 2 erfolgten Beratung – von der in der Absichtserklärung geäusserten Absicht, die Liegenschaft samt Hypothekarverpflichtung übernehmen zu wollen, Abstand genommen hat, zeitigt keine strafrechtlichen Folgen. Die Absichtserklärung stellt keinen Vertrag dar, der im Sinn von Art. 4 Bst. a UWG durch das angezeigte Verhalten der Beschuldigten hätte verletzt/gebrochen werden können.

Im Übrigen hält die Staatsanwaltschaft zu Recht fest, dass die vom Beschwerdeführer beauftragte J._____ AG Liegenschaftsvermittlungen, welche die Absichtserklärung mit der Käuferschaft abgeschlossen hat, nicht zum Abschluss eines verbindlichen Vorvertrags berechtigt gewesen ist. Ihre Befugnisse erstreckten sich gemäss «Vermittlungsvertrag/Vollmacht» auf die Ausführung «aller für die Abwicklung dieses Geschäfts [Grundstückverkauf] erforderlichen Arbeiten, wie Besichtigung, Beschaffung von allen notwendigen Unterlagen wie Grundbuchauszüge etc., Verhandlungen mit Interessenten, Behörden und Banken, Korrespondenzen und desgleichen», worunter die Einholung einer einfachen Absichtserklärung subsumiert werden kann, wohl aber kaum ein Abschluss eines Grundstückskaufvertrags inklusive Schuldübernahme in Millionenhöhe.

Hinzuweisen ist in aller Kürze schliesslich darauf, dass selbst dann die Tatbestandselemente von Art. 4 Bst. a UWG nicht erfüllt wären, wenn die «Absichtserklärung» vom 21. November 2019 als Vertrag resp. als verbindliche interne Schuldübernahme im Sinn von Art. 175 OR qualifiziert würde. Zunächst geht die Beschwerdekammer mit der Staatsanwaltschaft und den Beschuldigten einig, dass

im Rahmen des hier interessierenden Liegenschaftsverkaufs auch die interne Schuldübernahme gemäss Art 175 OR einer öffentlichen Beurkundung bedurft hätte. Dass eine interne Schuldübernahme grundsätzlich formfrei abgeschlossen werden darf, bedeutet nicht, dass dies in jedem Fall möglich ist. Der interne Schuldübernahmevertrag ist dann einer besonderen Form unterworfen, wenn er selber Bestandteil eines formbedürftigen Vertrags ist oder wenn der die Schuld begründende Vertrag wegen der besonderen Natur des Leistungsgegenstandes von Gesetzes wegen einer besonderen Form unterworfen ist, so bei Übernahme der Schuld, die auf Eigentumsübertragung von Grundstücken lautet (u.a. TSCHÄNI/GABERTHÜEL, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7. Aufl. 2020, N. 5 zu Art. 175 OR). Die interne Schuldübernahme ist wesentlicher Bestandteil des nachfolgenden Grundstückkaufs und daher von der Beurkundungspflicht mitumfasst. Die Beschwerdekammer sieht sich nicht veranlasst, sich von der herrschenden Lehre zu distanzieren. Dass der Schuldübernehmer gemäss Art. 175 Abs. 2 OR vom Schuldner nicht zur Schuldübernahme angehalten werden kann, solange dieser ihm gegenüber den Verpflichtungen nicht nachgekommen ist, ändert daran nichts. Zwar mag dies ein gewisser Schutz für den Schuldübernehmer bieten. Jedoch gilt auch für ihn der in Art. 216 OR verankerte Übereilungsschutz. Gemäss dieser Bestimmung bedürfen Kaufverträge, die ein Grundstück zum Gegenstande haben, und entsprechende Vorverträge zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung. Zweck dieser Formvorschrift liegt u.a. im Schutzbedürfnis von Käufer- und Verkäuferschaft. Zutreffend weist der Beschuldigte 2 darauf hin, dass die Formvorschrift nicht nur auf den Schutz vor einem übereilten Abschluss eines Grundstückkaufvertrags, sondern auch vor einer übereilten Einwilligung in sämtliche objektiv und subjektiv wesentlichen Bestandteile eines solchen abzielt. Unbestrittenermassen ist die hier interessierende Absichtserklärung nicht öffentlich beurkundet worden. Selbst wenn sie somit entgegen ihres Titels als (verbindliche) interne Schuldübernahme zu bezeichnen wäre, wäre sie nicht rechtsgültig.

Mangels Vorliegens eines rechtsgültigen Vertrags fehlt es somit an einem Tatbestandselement des in Art. 4 Bst. a UWG inkriminierten Verhaltens. Vor diesem Hintergrund kann offengelassen werden, ob der Beschuldigte 1 überhaupt in irgendeiner Weise in die Liegenschafts(ver)kaufsverhandlungen involviert gewesen ist oder nicht. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass das Verhalten des Beschuldigten 2 ohnehin nicht strafrechtlich relevant wäre, selbst wenn mit Blick auf die interessierende Absichtserklärung von einem rechtsgültigen Vertrag ausgegangen werden müsste. Gleiches gälte beim Beschuldigten 1, wenn denn von einer Beteiligung seiner Person gesprochen werden müsste. Wie die Beschuldigten 1 und 2 zutreffend festhalten, ist unter «Verleiten» im Sinn von Art. 4 Bst. a UWG nicht die blosse Information bzw. Beratung über eine andere Finanzierungsmöglichkeit gemeint. Dies erst recht nicht, wenn sich eine solche Beratung aus der Aufklärungspflicht im Rahmen eines vorbestehenden Vertragsverhältnisses zwischen Bank und Kunde sowie eines vorvertraglichen Verhältnisses (neue Finanzierung) ergibt. Es kann nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden, dass der Beschuldigte 2 nicht verpflichtet gewesen wäre, die Finanzierung zu prüfen und den Kunden resp. die Kundin über zeitgemäss bzw. marktkonforme Finanzierungen in Kenntnis zu setzen. Die Be-

schwerdekammer schliesst sich den in diesem Zusammenhang gemachten Ausführungen der Beschuldigten vollumfänglich an.

- 4.7 Zusammengefasst ist festzuhalten, dass die Tatbestandsvoraussetzungen von Art. 4 Bst. a UWG eindeutig nicht erfüllt sind, weshalb die Staatsanwaltschaft das Verfahren zu Recht nicht an die Hand genommen hat. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

5.

- 5.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Verfahrenskosten, bestimmt auf CHF 1'000.00, sind mit der von ihm geleisteten Sicherheitsleistung gleicher Höhe zu verrechnen.

Die Beschuldigten 1 und 2 haben zudem Anspruch auf Entschädigung ihrer in der Sache gebotenen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 429 Abs. 1 Bst. a StPO). Die Verlegung der Kosten richtet sich nach dem Grundsatz, wonach Kosten zu tragen hat, wer sie verursacht. Wird das ausschliesslich von der Privatklägerschaft erhobene Rechtsmittel abgewiesen, hat sie die durch angemessene Ausübung der Verfahrensrechte entstandenen Verteidigungskosten der beschuldigten Person zu tragen (vgl. die Urteile des Bundesgerichts 6B_273/2017 vom 17. März 2017 E. 2 und 6B_406/2017 vom 6. Juni 2017 E. 3, je mit Hinweisen). Dass die Beschuldigten zur Ausübung ihrer Verfahrensrechte je einen Rechtsanwalt beigezogen haben, ist nicht zu beanstanden. Der Beizug war geboten. Die Entschädigungen der beiden Beschuldigten werden gestützt auf die von ihren Rechtsanwälten eingereichten Honorarnoten bestimmt, wobei anzumerken ist, dass die geltend gemachten Honorare mit Blick auf Art. 17 Abs. 1 der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811) als am oberen Rand liegend zu bezeichnen sind. Angesichts der Tatsache aber, dass sich die Beschuldigten erst im Beschwerdeverfahren zu den Anschuldigungen äussern konnten, diese nicht als Bagatelle abgetan werden können und eine Beschränkung der Stellungnahmen auf die primäre Frage (Vorliegen eines rechtsgültigen Vertrags) nicht opportun gewesen wäre, erweisen sie sich jedoch gerade noch als angemessen. Vor diesem Hintergrund wird der Beschwerdeführer verpflichtet, dem Beschuldigten 1 eine Entschädigung von CHF 3'429.90 (inkl. Auslagen und MWST) und dem Beschuldigten 2 eine Entschädigung von CHF 2'974.55 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'000.00, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit der von ihm geleisteten Sicherheitsleistung gleicher Höhe verrechnet.
3. Der Beschwerdeführer hat dem Beschuldigten 1 eine Entschädigung von CHF 3'429.90 (inkl. Auslagen und MWST) und dem Beschuldigten 2 eine Entschädigung von CHF 2'974.55 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.
4. Zu eröffnen:
 - dem Straf- und Zivilkläger/Beschwerdeführer (per Einschreiben)
 - dem Beschuldigten 1, v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____ (per Einschreiben)
 - dem Beschuldigten 2, v.d. Fürsprecher D. _____ (per Einschreiben)
 - Leitender Staatsanwalt F. _____, Kantonalen Staatsanwaltschaft für Wirtschaftsdelikte (mit den Akten – per Einschreiben)

Mitzuteilen:

- der Generalstaatsanwaltschaft (per Kurier)

Bern, 13. August 2020

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Der Präsident:

Oberrichter J. Bähler

Die Gerichtsschreiberin:

Beldi

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden durch die Beschwerdekammer in Strafsachen in Rechnung gestellt.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.