

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 25 208

Bern, 23. September 2025

Besetzung

Oberrichter Bähler (Präsident), Oberrichter Schmid,
Oberrichterin Hubschmid
Gerichtsschreiber Cathrein

Verfahrensbeteiligte

A. _____
v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____
Beschuldigter 1/Beschwerdeführer

C. _____
v.d. Rechtsanwalt Dr. D. _____
Beschuldigte 2

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Nordring 8,
Postfach, 3001 Bern

Gegenstand

Überwachungsmassnahmen (Observation)

Strafverfahren wegen Veruntreuung, Widerhandlung gegen das
Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Perso-
nen im Ausland

Beschwerde gegen die Mitteilung der Regionalen Staatsanwalt-
schaft Berner Jura-Seeland vom 25. April 2025 (BJS 24 7833)



Erwägungen:

1.

1.1 Die Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) führt gegen A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) und C._____ (nachfolgend: Ehefrau) ein Strafverfahren (BJS 24 7833/ BJS 24 7859) wegen Veruntreuung und Widerhandlung gegen das Bewilligungsgesetz über den Erwerb von Grundstücken im Ausland (BewG; SR. 211.412.41; «lex Koller»).

1.2 Mit Verfügung vom 25. April 2025 teilte die Staatsanwaltschaft dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau mit, dass folgende Überwachungsmassnahmen durchgeführt worden waren:

1.1 Observation (Art. 282 StPO) von A._____ und C._____, von 24.06.2024 bis 08.01.2025;

1.2 Audioüberwachung mit technischen Geräten (Wanzen, Art. 280 lit. a StPO) der von A._____ und C._____ benutzten Räume an der E._____ (Adresse), von 09.10.2024 bis 08.01.2025;

1.3 Standortüberwachung sowie Audioüberwachung mit technischen Geräten (Wanzen und Peilsendern/GPS, Art. 280 lit. a und lit. c StPO) der Personenwagen Mercedes-Benz E450, Kontrollschild F._____, und Audi A6 Avant, Kontrollschild G._____, von 09.07.2024 bis 08.01.2025;

1.4 Überwachung des Fernmeldeverkehrs mit besonderen technischen Geräten (IMSI-Catcher, Art. 269^{bis} Abs. 1 StPO) der von A._____ und C._____ benutzten Rufnummern, von 09.07.2024 bis 08.01.2025;

1.5 Überwachung der von A._____ benutzten Rufnummer +41 H._____ (inkl. Nebenrufnummern «MultiDevice» +41 I._____ / +41 J._____):

- Echtzeit-Überwachung (Inhalt und Randdaten, inkl. Raum- und Hintergrundgespräche; Art. 270 ff. StPO), von 06.08.2024 bis 06.02.2025: Netzzugangsdienste (RT_23_NA_CC_IRI, Art. 55 VÜPF) sowie Telefonie- und Multimediadienste (RT_25_TEL_CC_IRI, Art. 57 VÜPF)
- rückwirkende Überwachung (Art. 273 StPO), von 06.02.2024 bis 05.08.2024: Netzzugangsdienste (HD_28_NA, Art. 60 VÜPF) sowie Telefonie- und Multimediadienste (HD_29_TEL, Art. 61 VÜPF); sowie

1.6 Überwachung der von C._____ benutzten Rufnummer +41 K._____:

- Echtzeit-Überwachung (Inhalte und Randdaten, inkl. Raum- und Hintergrundgespräche; Art. 270 ff. StPO), von 19.08.2024 bis 19.11.2024: Netzzugangsdienste (RT_23_NA_CC_IRI, Art. 55 VÜPF) sowie Telefonie- und Multimediadienste (RT_25_TEL_CC_IRI, Art. 57 VÜPF)
- rückwirkende Überwachung (Art. 273 StPO), von 20.02.2024 bis 19.08.2024: Netzzugangsdienste (HD_28_NA, Art. 60 VÜPF) sowie Telefonie- und Multimediadienste (HD_29_TEL, Art. 61 VÜPF).

1.3 Dagegen erhob der Beschwerdeführer, verteidigt durch Rechtsanwalt B._____, am 7. Mai 2025 Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer) und stellte folgende Anträge:

1. Die Mitteilung der Staatsanwaltschaft vom 25. April 2025 sei insoweit aufzuheben, als sie die Observation betrifft.

Eventualiter sei die Rechtswidrigkeit der mit Verfügung vom 24. Juni 2024 angeordneten Observation festzustellen.

2. Die Entscheide des Kantonalen Zwangsmassnahmengerichts KZM 24 1437, KZM 24 1438, KZM 24 1647, KZM 24 1729, KZM 24 2087, KZM 24 2087 II, KZM 24 2088, KZM 24 2089 und KZM 24 2254 seien aufzuheben.
3. Die Verfügung der Staatsanwaltschaft betreffend Observation sowie Anordnung und Verlängerung von Überwachungsmassnahmen vom 24. Juni 2024, 10. Juli 2024, 6. August 2024 19. August 2024, 3. Oktober 2024, 29. Oktober 2024 seien aufzuheben.
4. Es seien die im Rahmen der Observation und der geheimen Überwachungsmassnahmen rechtswidrig erlangten Beweise nicht als Beweismittel zuzulassen und zu vernichten.

Eventualiter seien die im Rahmen der geheimen Überwachungsmassnahmen erstellten Abhörprotokolle und Übersetzungen nicht als Beweismittel zuzulassen und zu vernichten.

5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten des Staates.

- 1.4 Mit Verfügung vom 16. Mai 2025 eröffnete die Verfahrensleitung i.V. ein Beschwerdeverfahren und gab bekannt, dass die Staatsanwaltschaft die amtlichen Akten BJS 24 7833 (6 Ordner) und BJS 22 23016 (1 Ordner) bei der Beschwerdekammer eingereicht hat. Zudem stellte sie der Generalstaatsanwaltschaft eine Kopie der Beschwerde zu und gab ihr Gelegenheit zur Stellungnahme. Die Generalstaatsanwaltschaft nahm nach einmaliger Fristerstreckung mit Eingabe vom 13. Juni 2025 Stellung und beantragte die kostenpflichtige Abweisung der Beschwerde. Auf die Anordnung eines zweiten Schriftenwechsels wurde verzichtet. Am 26. Juni 2025 reichte der Beschwerdeführer seine Schlussbemerkungen ein. Am 16. September 2025 reichte Rechtsanwalt B._____ seine Kostennote ein.

2.

- 2.1 Gegen die Anordnung bzw. Genehmigung geheimer Überwachungsmassnahmen kann bei der Beschwerdekammer in Strafsachen innert zehn Tagen nach deren Mitteilung schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 281 Abs. 4 i.V.m. Art. 279 Abs. 3 [vgl. auch Art. 283 Abs. 1, Art. 285 Abs. 4, Art. 298 Abs. 3 und Art. 298d Abs. 4] 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 [OrG OG; BSG 162.11]). Dies gilt auch für Observationen im Sinne von Art. 282 f. StPO, selbst wenn in Art. 283 StPO mit dem Titel «Mitteilung» – anders als etwa in Art. 279 Abs. 3, Art. 285 Abs. 4 oder Art. 298 Abs. 3 StPO – keine Beschwerdemöglichkeit angegeben ist (Beschluss der Beschwerdekammer des Obergerichts des Kantons Bern BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 2).
- 2.2 Der Beschwerdeführer hat ein rechtlich geschütztes Interesse an der Überprüfung der Rechtmässigkeit der geheimen Überwachungen und ist somit zur Beschwerdeführung legitimiert (Art. 382 Abs. 1 StPO). Wenn er verlangt, die aus den angefoch-

tenen Überwachungsmassnahmen gegen ihn gewonnenen Erkenntnisse seien nicht zu verwerten und zu vernichten, ist festzuhalten, dass sich die Verfügung vom 25. April 2025 zwar nicht ausdrücklich zur Frage der Verwertbarkeit äussert, die Staatsanwaltschaft deren Verwertbarkeit aber implizit bejaht hat, so dass der Beschwerdeführer auch insoweit über ein rechtlich geschütztes Interesse verfügt (vgl. dazu auch Beschlüsse der Beschwerdekammer des Obergerichts BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 3 und BK 21 7 vom 21. März 2021 E. 6.4).

2.3 Auf die frist- und formgerechte Beschwerde ist somit einzutreten.

3. In formeller Hinsicht rügt der Beschwerdeführer mehrfache Verletzungen des rechtlichen Gehörs.

3.1

3.1.1 Zunächst macht der Beschwerdeführer geltend, in den Genehmigungsentscheiden des Zwangsmassnahmengerichts KZM 24 1437 vom 11. Juli 2024, KZM 24 1438 vom 11. Juli 2024, KZM 24 1647 vom 7. August 2024, KZM 24 1729 vom 20. August 2025, KZM 24 2087 I vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2087 II vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2088 vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2089 vom 4. Oktober 2024 und KZM 24 2254 vom 31. Oktober 2024 werde jeweils integral auf die Anträge der Staatsanwaltschaft bzw. auf die vorangehenden Entscheide des Zwangsmassnahmengerichts verwiesen. Dadurch verletze das Zwangsmassnahmengericht seine Begründungspflicht.

3.1.2 Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101] und Art. 107 StPO) verpflichtet die Behörden unter anderem, ihre Entscheide zu begründen. Im Sinne einer Mindestanforderung müssen dabei wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörden haben leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 141 IV 249 E. 1.3.1; 141 III 28 E. 3.2.4; 139 IV 179 E. 2.2; 138 I 232 E. 5.1; je mit Hinweisen). Auch wenn Verweisungen gemäss Bundesgericht in einem gewissen Ausmass grundsätzlich zulässig sind (vgl. BGE 123 I 31 E. 2; Urteile des Bundesgerichts 1B_118/2023 vom 24. März 2023 E. 3.1; 1B_17/2021 vom 29. Januar 2021 E. 4; 1B_374/2019 vom 16. Oktober 2019 E. 2), entbindet dies die Behörde nicht davon, die wesentlichen Überlegungen zumindest kurz im Entscheid selbst darzulegen (Beschluss der Beschwerdekammer des Obergerichts BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 7.5).

3.1.3 Der Beschwerdeführer rügt zu Recht, dass die Genehmigungsentscheide des Zwangsmassnahmengerichts KZM 24 1437 vom 11. Juli 2024, KZM 24 1438 vom 11. Juli 2024, KZM 24 1647 vom 7. August 2024, KZM 24 1729 vom 20. August 2025, KZM 24 2087 I vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2087 II vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2088 vom 4. Oktober 2024, KZM 24 2089 vom 4. Oktober 2024 sowie KZM 24 2254 vom 31. Oktober 2024 die an die Begründung zu stellenden Mindestanforderungen nicht erfüllen. So enthalten die genannten Entscheide jeweils lediglich eine kurze standardisierte Schlussfolgerung, wonach die Voraussetzungen für die zu genehmigenden Überwachungsmassnahmen erfüllt seien, wobei zur Begründung auf das entsprechende Genehmigungsgesuch samt Beilagen und – soweit vorhanden – auf einen oder mehrere vorangehende Entscheide des Zwangs-

massnahmengerichts verwiesen wird. Zumal es sich bei den zu genehmigenden Überwachungsmassnahmen nicht um leichte Grundrechtseingriffe handelt, erweist sich ein Entscheid, dessen Erwägungen sich ausschliesslich darauf beschränken, auf andere Unterlagen zu verweisen, als unzulässig (Beschlüsse der Beschwerdekammer des Obergerichts BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 7.5 sowie BK 24 147 vom 12. September 2024 E. 5.3).

Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers wurde diesbezüglich somit verletzt.

- 3.2 Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Dessen Verletzung hat grundsätzlich die Aufhebung des Entscheids zur Folge. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 Abs. 2 BV gilt eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs ausnahmsweise als geheilt, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Darüber hinaus ist unter diesen Voraussetzungen selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auf eine Rückweisung an die Vorinstanz zu verzichten, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und somit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem (der Aufhebung gleichgestellten) Interesse der betroffenen Partei an einer raschen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren wären (BGE 137 I 195 E. 2.3.2 mit Hinweisen). Die Beschwerdekammer verfügt über die volle Kognition, weshalb die Heilung des Gehörmangels im Beschwerdeverfahren grundsätzlich möglich ist (vgl. Art. 393 Abs. 2 StPO).

Wie soeben dargelegt (E. 3.1), wird in der Begründung der angefochtenen Entscheide des Zwangsmassnahmengerichts insbesondere auf die Anträge der Staatsanwaltschaft samt Beilagen verwiesen. Das Zwangsmassnahmengericht führt darin sodann auch jeweils aus, dass es sich die Begründung der Staatsanwaltschaft zu eigen gemacht hat. Der Beschwerdeführer bestreitet in seiner Beschwerde, dass die Voraussetzungen für die Anordnung bzw. die Genehmigung der fraglichen Überwachungsmassnahmen erfüllt gewesen seien.

Die Sache ist mithin beschlussreif, so dass aus Gründen der Verfahrensökonomie trotz der festgestellten Gehörsverletzungen auf die Aufhebung der angefochtenen Entscheide zu verzichten ist. Die Gehörsverletzungen sind jedoch im Dispositiv festzuhalten und bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen zu berücksichtigen.

3.3

- 3.3.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass es in den Akten keine klare Übersicht über die stattgefundenen Zwangsmassnahmen gebe. Es lasse sich nicht entnehmen, in welcher Art, wo, durch wen, zu welchem Zeitpunkt und mit welchem Resultat der Beschwerdeführer observiert worden sei. Dies gelte ebenso für die durchgeführte Überwachung des Fernmeldeverkehrs und die Überwachungsmassnahmen der technischen Geräte. Angesichts der dadurch unvollständigen Akten könne er seine Verteidigungsrechte nicht wirksam ausüben, womit der Anspruch auf rechtliches Gehör abermals verletzt sei. Zudem sei die Staatsanwaltschaft der Aussonderungs- und Dokumentationspflicht nicht nachgekommen. Es sei unmöglich zu ermitteln, in welchem Umfang eine Aussonderung stattgefunden habe. Zu-

dem liessen sich den Akten nur ungenügende Informationen zum Zustandekommen der Abhörprotokolle und der an deren Erstellung beteiligten Personen entnehmen. Auch diesbezüglich sei der Anspruch auf rechtliches Gehör des Beschwerdeführers verletzt. Mangels notwendiger Informationen seien die Abhörprotokolle nicht als Beweise zuzulassen.

- 3.3.2 Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, dass die Auflistung der gespeicherten Aufnahmen nicht besonders ausführlich sein und nicht jedes einzelne abgehörte Gespräch auflisten, sondern nur die einzelnen Überwachungsmassnahmen erfasst sein müssten. Im Nachtrag der Kantonspolizei Bern vom 31. März 2025 würden die Ergebnisse der Überwachungsmassnahmen detailliert aufgeführt. Entgegen der Darstellung in der Beschwerde sei im vorliegenden Fall keine weitere, umfassende Übersicht der Überwachungsmassnahmen notwendig. Der Umstand, dass nicht jedes Gespräch zu den Akten genommen worden sei, verstosse nicht gegen die Aktenführungs- und Dokumentationspflicht. Der Beschwerdeführer habe ein Recht auf Akteneinsicht, welches er aber einzufordern habe, was er bislang nicht getan habe. Weiter sei bei jedem Dokument jeweils die Mitarbeitenden-Nummer vermerkt, wodurch eine Identifizierung der bearbeitenden Person möglich sei. Aus dem Unterordner «bearbeitet» gehe jeweils hervor, dass die Übersetzungen der Audioaufnahmen durch L._____ durchgeführt worden seien. Selbiges gelte für die Dokumente «Transkript / Übersetzung», woraus sich ergebe, welcher Sachbearbeiter diese bearbeitet habe. Es gehe klar daraus hervor, dass M._____ als Bearbeiter ausgewiesen sei. Beide Personen seien auf die strafrechtlichen Folgen aufmerksam gemacht worden.
- 3.3.3 In seinen Schlussbemerkungen erwidert der Beschwerdeführer, dass die Aufstellung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung detaillierter sein müsse als eine blossе Auflistung. In Bezug auf die Aufnahmen im Ordner «TK» und die dazugehörigen Abhörprotokolle sei nicht ersichtlich, wer sich für die Übersetzung verantwortlich zeichne und entsprechend auch nicht, ob der Hinweis auf die Straffolgen erfolgt sei. Selbiges gelte für die Inhalte der Datei «Audiobeweise.xlsx», was von der Generalstaatsanwaltschaft unwidersprochen geblieben sei. Das Vermerken mittels Mitarbeitenden-Nummer reiche nicht aus. Mangels notwendiger Informationen seien die Abhörprotokolle unverwertbar.
- 3.3.4 Die Staatsanwaltschaft teilt der überwachten beschuldigten Person spätestens mit Abschluss des Vorverfahrens Grund, Art und Dauer der Überwachung mit (Art. 279 Abs. 1 StPO). Die beschuldigte Person hat ausserdem Anspruch auf Einsicht in die Genehmigungsakten (Beschluss der Beschwerdekammer des Obergerichts BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 7.1 mit Verweis auf HANSJAKOB/PAJAROLA, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung StPO, 3. Aufl. 2020, N. 19 zu Art. 279 StPO).
- 3.3.5 Die Beschwerdekammer gelangt zum Schluss, dass das Akteneinsichtsrecht des Beschwerdeführers nicht verletzt wurde.

Es trifft zu, dass der Beschwerdeführer ein Recht auf Akteneinsicht hat. Wie die Generalstaatsanwaltschaft zutreffend festhält, muss dieses Akteneinsichtsrecht von den Parteien bei der Staatsanwaltschaft geltend gemacht werden. Den Akten ist

nicht zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer ein entsprechendes Gesuch gestellt hat. Mangels eines entsprechenden Gesuchs bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass die Staatsanwaltschaft das Recht auf Akteneinsicht verletzt hätte. Betreffend die angeblich ungenügende Übersicht über die genehmigten Überwachungsmassnahmen erhellt es nicht, was der Beschwerdeführer aus dem Urteil des Bundesgerichts 6B_1283/2020 zu seinen Gunsten ableiten möchte. So hielt das Bundesgericht in diesem Urteil Folgendes fest:

«Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sind die Strafverfolgungsbehörden nicht verpflichtet, in einer Übersicht zu erfassen, zwischen wem, worüber, wo sowie zu welcher Uhrzeit die aufgezeichneten Gespräche stattgefunden hätten, durch wen sie abgehört worden seien, welche Ergebnisse daraus hervorgegangen seien und welche Gespräche wieso bzw. wieso nicht transkribiert worden seien [...]. Eine solche Anforderung ist dem Rückweisungsentscheid nicht zu entnehmen. Auch hielt das Bundesgericht in einem nach dem Rückweisungsentscheid ergangenen Urteil fest, die Strafverfolgungsbehörden seien nicht verpflichtet, irrelevante Gespräche in einer detaillierten, lückenlosen und chronologischen Übersicht aller stattgefundenen Überwachungsmassnahmen im Sinne eines sog. Logbuchs zu erfassen» (Urteil des Bundesgerichts 6B_1283/2020 vom 20. Dezember 2022 E. 3.5.2).

Diese Rechtsprechung bestätigt, dass die Strafverfolgungsbehörden eben gerade *nicht* dazu verpflichtet sind, eine genaue Übersicht zu allen Umständen zu erstellen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 7B_792/2023 vom 16. Dezember 2024 E. 2.3.1). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist daher nicht ersichtlich.

Zudem erscheint fraglich, wie der Beschwerdeführer die Aussonderungs- und Dokumentierungspflicht der Staatsanwaltschaft rügen kann, ohne zuvor selbst umfassende Akteneinsicht verlangt zu haben. Entsprechend ist es ihm gar nicht möglich zu wissen, wie umfangreich ausgesondert und dokumentiert wurde. Unabhängig davon ergibt sich aus der Stellungnahme der Generalstaatsanwaltschaft eindeutig, wie man – in den bereits zur Verfügung gestellten Unterlagen – zu den Informationen betreffend die zuständigen Mitarbeitenden gelangt. Es erschliesst sich nicht, welche Angaben dem Beschwerdeführer trotz dieser Erklärung noch fehlen sollen. Schliesslich bestehen keinerlei Hinweise darauf, dass die Übersetzungen von anderen Personen als den beiden von der Staatsanwaltschaft erwähnten durchgeführt wurden.

Insgesamt liegt somit auch in dieser Hinsicht keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

4.

- 4.1.1 Gemäss Art. 280 StPO kann die Staatsanwaltschaft technische Überwachungsgeräte einsetzen, um das nicht öffentlich gesprochene Wort abzuhören oder aufzuzeichnen (Bst. a), Vorgänge an nicht öffentlichen oder nicht allgemein zugänglichen Orten zu beobachten oder aufzeichnen (Bst. b) oder den Standort von Personen oder Sachen festzustellen (Bst. c). Gemäss Art. 281 Abs. 1 StPO darf der Einsatz nur gegenüber der beschuldigten Person angeordnet werden. Räumlichkeiten oder Fahrzeuge von Drittpersonen dürfen nur überwacht werden, wenn aufgrund bestimmter Tatsachen angenommen werden muss, dass die beschuldigte Person sich in diesen Räumlichkeiten aufhält oder dieses Fahrzeug benutzt (Art. 281 Abs.

2 StPO). Der Einsatz darf weder angeordnet werden, um zu Beweis Zwecken Vorgänge zu erfassen, an denen eine beschuldigte Person beteiligt ist, die sich im Freiheitsentzug befindet, noch um Räumlichkeiten oder Fahrzeuge einer Drittperson zu überwachen, die einer der in den Art. 170 bis 173 genannten Berufsgruppen angehört (Art. 281 Abs. 2 Bst. a und b StPO). Vorbehältlich der Bestimmungen von Art. 280 und Art. 281 StPO richtet sich der Einsatz technischer Überwachungsgeräte nach den Art. 269 ff. StPO, mithin nach den Bestimmungen über die Überwachung des Post- und Fernmeldeverkehrs (Art. 281 Abs. 4 StPO; BGE 147 I 103 E. 17.1; 144 IV 370 E. 2.1, 2.3 und 2.4; Urteile des Bundesgerichts 6B_1280/2022 vom 4. Mai 2023 E. 2.1.1; 1B_49/2022 vom 29. August 2022 E. 2; 1B_51/2022 vom 12. Oktober 2022 E. 3; 1B_42/2021 vom 2. Dezember 2021 E. 4.2).

- 4.1.2 Der Einsatz technischer Überwachungsgeräte bedarf der Genehmigung durch das Zwangsmassnahmengericht (Art. 281 Abs. 4 i.V.m. Art. 272 Abs. 1 StPO; Urteil des Bundesgerichts 6B_1280/2022 vom 4. Mai 2023 E. 2.1.1). Das Anbringen eines GPS-Geräts am Fahrzeug einer verdächtigen Person ist der Hauptanwendungsfall dieser Bestimmung (BGE 147 I 103 E. 17.1; 144 IV 370 E. 2.3; Urteile des Bundesgerichts 1B_49/2022 vom 29. August 2022 E. 2; 1B_51/2022 vom 12. Oktober 2022 E. 3). Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen für die Überwachung der verdächtigten Person mittels GPS-Gerät die strengen Voraussetzungen von Art. 269 ff. StPO erfüllt sein (BGE 147 I 103 E. 17.1; 144 IV 370 E. 2.3 [Bestätigung des Urteils des Bundesgerichts 1B_252/2017 vom 21. Februar 2018 E. 7.2]; bestätigt in den Urteilen des Bundesgerichts 1B_49/2022 vom 29. August 2022 E. 2; 1B_51/2022 vom 12. Oktober 2022 E. 3; anders noch: Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 22 197 vom 5. September 2022 E. 10.1).
- 4.1.3 Gemäss Art. 281 Abs. 4 i.V.m. Art. 269 Abs. 1 StPO kann die Staatsanwaltschaft technische Überwachungsgeräte einsetzen, wenn der dringende Verdacht besteht, eine in Absatz 2 genannte Straftat sei begangen worden (Bst. a), die Schwere der Straftat die Überwachung rechtfertigt (Bst. b) und die bisherigen Untersuchungshandlungen erfolglos geblieben sind oder die Ermittlungen sonst aussichtslos wären oder unverhältnismässig erschwert würden (Bst. c). Nach Art. 269 Abs. 2 Bst. a StPO kann die Überwachung zur Verfolgung von Veruntreuung i.S.v. Art. 138 StGB angeordnet werden. Nach der Rechtsprechung ist bei der Überprüfung des dringenden Tatverdachts keine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse vorzunehmen. Es genügt der Nachweis von konkreten Verdachtsmomenten, wonach das inkriminierte Verhalten mit erheblicher Wahrscheinlichkeit die fraglichen Tatbestandsmerkmale erfüllen könnte. Zur Frage des dringenden Tatverdachts ist weder ein eigentliches Beweisverfahren durchzuführen noch dem erkennenden Strafgericht vorzugreifen. Vorbehalten bleibt allenfalls die Abnahme eines liquiden Alibibeweises (vgl. zum Ganzen: BGE 143 IV 330 E. 2.1; 143 IV 316 E. 3.1 f.; Urteile des Bundesgerichts 7B_203/2024 vom 11. März 2024 E. 5.1; 7B_69/2024 vom 21. Februar 2024 E. 3.2.1; 1B_120/2023 vom 21. März 2023 E. 2.1, je mit Hinweis). Bei Beginn der Strafuntersuchung sind die Anforderungen an den dringenden Tatverdacht geringer als in späteren Stadien. Im Laufe des Strafverfahrens ist ein immer strengerer Massstab an die Erheblichkeit und Konkretheit des Tatverdachts zu stellen. Nach Durchführung der in Betracht

kommenden Untersuchungshandlungen muss eine Verurteilung als wahrscheinlich erscheinen (BGE 143 IV 316 E. 3.2; Urteile des Bundesgerichts 7B_485/2023 vom 11. September 2023 E. 3.3; 1B_282/2023 vom 16. Juni 2023, je mit Hinweisen).

- 4.2 Gemäss Art. 282 Abs. 1 StPO können die Staatsanwaltschaft und – im Ermittlungsverfahren – die Polizei Personen an allgemein zugänglichen Orten verdeckt beobachten und dabei Bild- und Tonaufnahmen machen, wenn aufgrund konkreter Anhaltspunkte anzunehmen ist, dass Verbrechen oder Vergehen begangen worden sind (Bst. a) und die Ermittlungen sonst aussichtslos wären oder unverhältnismässig erschwert würden (Bst. b). Die Observation setzt keinen dringenden Tatverdacht voraus; an das Vorliegen *konkreter Anhaltspunkte* sind keine allzu strengen Anforderungen zu stellen (BÜRKL/STÖCKLI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 20 zu Art. 282 StPO; vgl. auch JOSITSCH/SCHMID, in: Schweizerische Strafprozessordnung, Praxiskommentar, 4. Aufl. 2023, Rz. 12 f. zu Art. 282 StPO, wobei von einem «schwachen Verdacht» gesprochen wird). Was den in Art. 282 Abs. 1 Bst. b StPO erfassten Grundsatz der Subsidiarität bzw. der Verhältnismässigkeit anbelangt, setzt die Observation nicht voraus, dass andere Ermittlungshandlungen bereits erfolglos eingesetzt worden sein müssen. Eine Observation kann mithin bereits zu Beginn der Untersuchung eingesetzt werden. Auch an die Subsidiarität sind keine allzu hohen Anforderungen zu setzen, da diese aufgrund des grossen personellen und zeitlichen Aufwands ohnehin nur zum Zug kommt, wenn keine einfacheren Mittel gleich zielführend sind (BÜRKL/STÖCKLI, a.a.O., N. 23 f. zu Art. 282 StPO; JOSITSCH/SCHMID, a.a.O., Rz. 14 zu Art. 282 StPO). Da sich die Observation im Gegensatz zur Überwachung mit technischen Überwachungsgeräten im öffentlichen Raum abspielt und keinen schwerwiegenden Eingriff in die Grundrechte darstellt, ist keine richterliche Genehmigung erforderlich (Urteile des Bundesgerichts 6B_1280/2022 vom 4. Mai 2023 E. 2.1.1; 6B_878/2019 vom 20. Mai 2020 E. 1.1.2).

5.

- 5.1 Der Beschwerdeführer macht in materieller Hinsicht zunächst geltend, dass die strafprozessualen Anforderungen an die Begründung verletzt worden seien, da der dringende Tatverdacht nicht ausreichend begründet worden sei und lediglich pauschale Verweisungen auf die Aktenstücke gemacht worden seien. Es erschliesse sich nicht, inwiefern der Tod einer Person den dringenden Tatverdacht für die vorliegend gegenständliche Veruntreuung begründen könne. Dies sei weder dargetan noch ersichtlich. Es handle sich um eine Zweckentfremdung der strafprozessualen Zwangsmassnahmen, wenn man die Veruntreuung nur vorschiebe, um den Todesfall aufzuklären. Dies habe zur Folge, dass sämtliche Beweise unverwertbar seien. Weiter seien die Überwachungsmassnahmen unrechtmässig erfolgt, da es am Bezug zu einer klaren Straftat fehle und kein dringender Tatverdacht für eine Veruntreuung vorgelegen habe. Die vorgeworfenen Veruntreuungshandlungen könnten nicht gleichzeitig vor dem Tod von N. _____ sel. durch die Geldüberweisung und nach dem Tod durch «Einverleiben» der Vermögenswerte erfüllt worden sein. Zudem schliesse eine Widerhandlung gegen das BewG eine Veruntreuung aus. Wenn er nämlich die Wohnung im Auftrag von N. _____ sel. zwecks Umgehung des BewG erworben hätte – was bestritten werde –, hätte er im Sinne einer Anwei-

sung gehandelt, womit eine Veruntreuung ausgeschlossen sei. Es sei denn auch nicht ersichtlich, welche Variante der Veruntreuung dem Beschwerdeführer vorgeworfen werde und ohnehin könne sich der Beschwerdeführer unter Berücksichtigung des Vorwurfs der Widerhandlung gegen das BewG nicht der Veruntreuung strafbar gemacht haben. Ausserdem liege auch keine Veruntreuung von Gegenständen vor – sofern dies dem Beschwerdeführer erneut vorgeworfen werde. O._____ habe am 11. November 2022 gegen Unterschrift bestätigt, alle Gegenstände von N._____ sel. erhalten zu haben, die dem Beschwerdeführer von der Polizei übergeben worden seien.

- 5.2 Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, dass sich die Staatsanwaltschaft bei ihrer Begründung auf die Strafanzeige von O._____ beziehe, aus welcher unter anderem die Korrespondenz zwischen dem Beschwerdeführer, N._____ sel. und derselben hervorgehe. Die Überwachungsmassnahmen seien somit nicht zur Aufklärung einer angeblichen Beteiligung am Todesfall von N._____ sel. angeordnet worden. Eine genaue rechtliche Einordnung könne im jetzigen Verfahrensstand noch nicht entscheidend sein. Das Sachgericht sei ohnehin nur an den Sachverhalt in der Anklage gebunden und nicht an die rechtliche Würdigung. Der dringende Tatverdacht auf eine Veruntreuung und Widerhandlung gegen das Bewilligungsgesetz sei vorliegend zu bejahen. Es werde sowohl beim Zahlungsvermerk der Gutschrift «purchase real estate» sowie in der Korrespondenz zwischen dem Beschwerdeführer und N._____ sel. stets von einem Darlehen gesprochen und nicht von einer Schenkung. Zudem sei klar die Rede davon, dass ein Schuldschein für N._____ sel. hätte ausgestellt werden sollen. All dies lasse darauf schliessen, dass N._____ sel. die fragliche Immobilie für sich selbst habe verwenden bzw. das zur Verfügung gestellte Geld nicht ohne Sicherheiten aus der Hand habe geben wollen und mithin keine Schenkungsabsicht gehabt habe. Dies stehe im klaren Widerspruch zu den Aussagen des Beschwerdeführers. Daraus ergäben sich genügend konkrete Verdachtsmomente, dass die Handlungen des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau den Tatbestand einer Veruntreuung erfüllen könnten. Der konkrete Anfangsverdacht für die Anordnung der Observation sei somit gegeben gewesen. Bereits mit Beschluss BK 25 73 vom 28. Februar 2025 E. 4.5.5 habe die Beschwerdekammer festgehalten, dass die Argumentation des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau fehlerhaft sei. Es gehe vorliegend um die finanziellen Mittel, mit denen der Kauf der Immobilie finanziert worden sei. Vieles deute darauf hin, dass die finanziellen Mittel von N._____ sel. lediglich zur Verfügung gestellt gewesen seien und sich der Beschwerdeführer und seine Ehefrau diese stillschweigend zu eigen gemacht hätten, womit der Tatverdacht zu bejahen sei. Fragen zur Konkurrenz müsse man zu diesem Zeitpunkt des Verfahrens noch nicht abschliessend beantworten.
- 5.3 In seinen Schlussbemerkungen merkt der Beschwerdeführer an, dass die Ausführungen der Generalstaatsanwaltschaft diesbezüglich an der Sache vorbeigingen. Sie verkenne ebenfalls, dass es an ihr gewesen wäre, die rechtliche Würdigung zu korrigieren bzw. zu präzisieren. Die Äusserungen seien im Kern nach wie vor widersprüchlich. Der dringende Tatverdacht sei bisher einzig in Bezug auf die Widerhandlung gegen das BewG angenommen worden. Das Obergericht halte im von der Generalstaatsanwaltschaft zitierten Entscheid lediglich fest, dass die Hand-

lungen des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau den Tatbestand der Veruntreuung erfüllen könnten. Die Generalstaatsanwaltschaft setze sich in ihrer Stellungnahme nicht im Ansatz mit der rechtlichen Würdigung in der Beschwerde und den Folgen von Art. 28 BewG auseinander. Es sei nicht ersichtlich, wie diese Bestimmung gleichzeitig mit Art. 138 StGB erfüllt sein könne. Es fehle an der Möglichkeit einer Strafbarkeit wegen Veruntreuung und damit an einer zwingenden Voraussetzung von Art. 269 Abs. 1 Bst. a StPO.

5.4 Die Beschwerdekammer gelangt zum Schluss, dass der dringende Tatverdacht durch die Staatsanwaltschaft korrekterweise angenommen und durch das Zwangsmassnahmengericht zu Recht bejaht wurde.

5.4.1 Es mag zutreffen, dass die Staatsanwaltschaft den Todesfall von N._____ sel. als Teil der Begründung für den dringenden Tatverdacht betreffend die Veruntreuung sowie die Widerhandlung gegen das BewG beigezogen hat. Aus dem Antrag um Anordnung von geheimen Überwachungsmassnahmen der Kantonspolizei Bern vom 9. Juli 2024 Ziff. 2.2 ist sodann auch ersichtlich, inwiefern der Todesfall den dringenden Tatverdacht mitbegründet:

Nach dem unerwarteten Tod von N._____ behielten A._____ und C._____ die kaufgegenständlichen Grundstücke für sich, wodurch diese einen Vermögensvorteil von USD 1'740'000.00 erlangten. Diesen Vermögensvorteil wiesen sie – entgegen ihrer eigenen Intention vom 28.08.2022 – gegenüber der Steuerverwaltung als Schenkung aus.

Es ist somit eindeutig erkennbar, dass nicht der Todesfall an sich, sondern der Umstand, wie der Beschwerdeführer und seine Ehefrau in der Folge mit dem Betrag von USD 1.74 Mio. umgegangen sind, den Tatverdacht mitbegründete. Ausgangspunkt hierfür war – wie von der Generalstaatsanwaltschaft wiedergegeben – die umfassende Strafanzeige von O._____ vom 25. März 2024, welche die Strafverfolgungsbehörde zu Untersuchungen veranlasst hat und den Anfangsverdacht sowie den ersten dringenden Tatverdacht betreffend Veruntreuung sowie die Widerhandlung gegen das BewG begründeten. So wurde in diesem Zusammenhang überhaupt erst die Wiederaufnahme des aussergewöhnlichen Todesfalls von N._____ sel. am 10. Juni 2024 verfügt. Aus dem soeben bereits zitierten Antrag der Kantonspolizei Bern vom 9. Juli 2024 ergibt sich sodann im Zusammenhang mit dem Antrag der Staatsanwaltschaft vom 10. Juli 2024 auch, worauf sich der dringende Tatverdacht stützt. Dieser wird vom Beschwerdeführer in seiner Beschwerde lediglich pauschal bestritten – unter Verweis auf zahlreiche «Fehler» bei der Qualifikation der Delikte. All dies geschieht, ohne dass konkret dargelegt wird, was gegen einen dringenden Tatverdacht in der Sache sprechen könnte. Umgekehrt sprechen zahlreiche objektive Beweismittel dafür, dass der dringende Tatverdacht betreffend Veruntreuung sowie die Widerhandlung gegen das BewG zu bejahen ist.

5.4.2 Seit dem Beschluss der Beschwerdekammer BK 25 73 vom 28. Februar 2025 hat sich die Situation in keiner Weise zu Gunsten des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau geändert. So deuteten bereits die ersten Ermittlungsergebnisse vor den Überwachungsmassnahmen darauf hin, dass der Beschwerdeführer und seine Ehefrau die Wohnung nicht für sich, sondern für den ausländischen Staatsangehörigen N._____ sel., der ohne Bewilligung nicht zum Kauf berechtigt gewesen

wäre, erworben haben. Es spricht vieles dafür, dass dieser die Wohnung selbst nutzen wollte und deren Finanzierung entsprechend aus eigenem Interesse erfolgte (vgl. Beilage 13 zur Strafanzeige). Dass er dabei – wie der Beschwerdeführer aussagt – eine Schenkungsabsicht aufgewiesen hatte, erscheint derzeit unwahrscheinlich. So konnte die Polizei ein gelöscht Dokument mit dem Titel «Agreement after the sale» wiederherstellen, welches die Ehefrau am 25. September 2022 an den Beschwerdeführer verschickt haben soll (Einvernahme der Ehefrau vom 8. Januar 2025, Z. 268 ff. und Beilage 1). Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen A._____ und N._____ sel., welche vor dem Notar P._____ hätte unterzeichnet werden sollen. Darin wird festgehalten, dass A._____ die Immobilie während mindestens zwei Jahren unter seinem Namen führen solle, um die Zahlung von zusätzlichen CHF 126'000.00 zu vermeiden, da sie behaupten würden, dass er selbst in der Wohnung lebe. Ebenfalls wird erwähnt, dass für N._____ sel. ein Schuldschein errichtet werden soll, da er die Mittel für den Kauf der Wohnung zur Verfügung gestellt habe. Unter anderem ist dabei explizit von einem Darlehen die Rede, welches an A._____ gegeben worden sein soll.

Es ist insgesamt derzeit nicht davon auszugehen, dass es dem Willen von N._____ sel. entsprochen hatte, dass die Vermögenswerte im Falle seines Ablebens beim Beschwerdeführer und seiner Ehefrau verbleiben. Der dringende Tatverdacht betreffend Veruntreuung und Widerhandlung gegen das BewG besteht somit mindestens seit die Staatsanwaltschaft die Untersuchung begonnen hat und wurde demnach zu Recht bejaht. Daran ändern auch die Ausführungen des Beschwerdeführers nichts, wonach O._____ gegen Unterschrift sämtliche Gegenstände von N._____ sel. erhalten haben soll. Schliesslich ist ihr erst nachträglich aufgefallen, dass unklar ist, was mit den USD 1.74 Mio. geschehen ist.

5.4.3 Betreffend die angeblich widersprüchliche Begründung der Staatsanwaltschaft ist festzuhalten, dass sich die Ermittlungen zum Zeitpunkt der Überwachungsmaßnahmen noch in einem sehr frühen Stadium befanden und entsprechend – auch im jetzigen Zeitpunkt – noch nicht abschliessend feststeht, wegen welcher Delikte möglicherweise Anklage erhoben werden wird. Zudem ist mit der Generalstaatsanwaltschaft festzuhalten, dass gemäss Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 324 StPO die Anklageschrift den Gegenstand des Gerichtsverfahrens bestimmt. Die Anklageschrift hat der beschuldigten Person alsdann die ihr zu Last gelegten Delikte so präzise zu umschreiben, dass die Vorwürfe in objektiver und subjektiver Hinsicht genügend konkretisiert sind. Entsprechend muss die Staatsanwaltschaft im aktuellen Zeitpunkt noch nicht definieren, was sie dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau genauestens vorwirft, solange sie den entsprechenden Tatverdacht geltend machen und darlegen kann. Unabhängig davon steht es dem Sachgericht gemäss Art. 344 StPO ohnehin frei, den Sachverhalt rechtlich anders zu würdigen als die Staatsanwaltschaft (sog. Würdigungsvorbehalt). Die diesbezüglichen Ausführungen des Beschwerdeführers gehen daher ins Leere.

5.4.4 Wenn der Beschwerdeführer sodann ausführt, dass sich die beiden Delikte gegenseitig ausschliessen, kann ihm nicht gefolgt werden. Wie bereits dargelegt, obliegt die finale rechtliche Würdigung ohnehin dem Sachgericht. Dem Beschwerdeführer

ist entgegenzuhalten, dass die beiden Delikte nicht zwingend gleichzeitig stattgefunden haben müssen. Gemäss den aktuellen Ermittlungsergebnissen ist es durchaus möglich, dass der Beschwerdeführer, seine Ehefrau und N._____ sel. gemeinsam die Widerhandlung gegen das BewG begangen haben, damit Letzterer eine Wohnung in der Schweiz erwerben kann. N._____ sel. verstarb, bevor ihm das Eigentum an der Wohnung (indirekt beispielsweise mittels Schuldscheines) übertragen werden konnte. Der Beschwerdeführer und seine Ehefrau konnten danach durch die Aneignung der die Wohnung betreffenden Vermögenswerte die Veruntreuung möglicherweise begehen, nachdem die Widerhandlung gegen das BewG bereits erfüllt war.

Weiter kann dem Beschwerdeführer nicht gefolgt werden, dass sowohl die Beschwerdekammer als auch das Bundesgericht die Beurteilung des dringenden Tatverdachts betreffend die Veruntreuung offengelassen hätten. Im sowohl vom Beschwerdeführer als auch von der Generalstaatsanwaltschaft zitierten Beschluss wurde festgehalten, dass genügend konkrete Verdachtsmomente bestehen, dass die Handlungen der Beschwerdeführerin (vorliegend die Ehefrau) und ihres Ehemannes (vorliegend der Beschwerdeführer) den Tatbestand der Veruntreuung erfüllen könnten (Beschluss BK 25 73 vom 28. Februar 2025 E. 4.5.5). Zudem hat die Beschwerdekammer in Erwägung 4.5 des Beschlusses festgehalten, dass das Zwangsmassnahmengericht den dringenden Tatverdacht zu Recht bejaht hat und auf dessen Begründung verwiesen werden könne. In dieser Begründung wurde der dringende Tatverdacht sowohl für die Veruntreuung als auch für die Widerhandlung gegen das BewG bejaht. Somit hat die Beschwerdekammer das Vorliegen des dringenden Tatverdachts im Beschluss BK 25 73 eindeutig bejaht.

6.

6.1 Der Beschwerdeführer rügt, dass das Verhältnismässigkeitsgebot verletzt worden sei, da kein zulässiger Anordnungszweck vorgelegen habe. Der von der Staatsanwaltschaft angegebene Grund einer möglichen Drittbeteiligung sei nicht weiter ausgeführt worden. Weiter sei die erforderliche Subsidiarität nicht gegeben gewesen. Die Staatsanwaltschaft sei direkt zu den Überwachungsmassnahmen geschritten, ohne vorherige Ermittlungshandlungen vorzunehmen. Schliesslich seien die Überwachungsmassnahmen sowohl in zeitlicher Hinsicht als auch im Zusammenhang mit der Tatschwere nicht proportional gewesen.

6.2 Die Generalstaatsanwaltschaft entgegnet, dass die Staatsanwaltschaft die Überwachungsmassnahmen zur Ausleuchtung der Beteiligung des Beschwerdeführers an der in Frage stehenden Veruntreuung angeordnet habe. Die Vorbereitung einer Anhaltung sei dabei ein legitimer Zweck für die Anordnung von Überwachungsmassnahmen. Zudem seien die Überwachungsmassnahmen angeordnet worden, um an Informationen zu gelangen. Weiter sei eine mögliche Drittbeteiligung durchaus möglich gewesen, insbesondere im Zusammenhang mit der Verurkundung (Makler, Notar). Insgesamt seien die Zwecke zulässig gewesen. Betreffend die Anordnung ohne vorherige Ermittlungshandlungen sei darauf hinzuweisen, dass das vorliegende Strafverfahren auf einer umfangreichen Anzeige mit 33 Beilagen beruhe. Zudem seien vor der Anordnung der Observation Bankauszüge ediert worden

und danach sei es darum gegangen herauszufinden, was für Abmachungen getroffen worden seien. Betreffend Proportionalität sei festzuhalten, dass bei der Veruntreuung ab einem Deliktsbetrag von CHF 300'000.00 bei einem Kollegialgericht Anklage zu erheben sei. Mit dem vorliegenden Verdacht auf eine Veruntreuung in der Grössenordnung von USD 1.74 Millionen sei eine nicht unbeachtliche Schwere klar zu bejahen.

- 6.3 Der Beschwerdeführer hält in seinen Schlussbemerkungen dagegen, dass der Aufenthaltsort des Beschwerdeführers zu jedem Zeitpunkt bekannt gewesen sei. Für die Vorbereitung der Anhaltung wäre somit eine weniger invasive Observation gerechtfertigt gewesen. Dass die Abklärung einer Drittbeteiligung auf den Notar gerichtet gewesen sei, ändere nichts daran, dass zu keinem Zeitpunkt Hinweise auf eine Drittbeteiligung bestanden hätten. Zudem ergebe es aufgrund der allgemeinen Lebenserfahrung keinen Sinn, weshalb der Beschwerdeführer und seine Ehefrau eineinhalb Jahre nach dem Erwerb der strittigen Wohnung über Abmachungen hätten sprechen sollen, die im Vorfeld des Wohnungserwerbs getroffen worden seien. Der Deliktsbetrag werde den Anforderungen von Art. 269 StPO betreffend Zumutbarkeit nicht gerecht. Die Generalstaatsanwaltschaft setze sich nicht mit den Rügen des Beschwerdeführers auseinander, wonach die eingesetzten Mittel in keinem Verhältnis zur Schwere des Vorwurfs stünden. Die Massnahmen blieben daher unverhältnismässig.
- 6.4 Die Beschwerdekammer gelangt zum Schluss, dass die Zwangsmassnahmen gerechtfertigt und verhältnismässig waren.
- 6.4.1 Die Observation sowie die Überwachung mit technischen Überwachungsgeräten wurden angeordnet, um den Umfang der Beteiligung des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau auszuleuchten. In diesem frühen Verfahrensstadium wusste die Staatsanwaltschaft noch zu wenige Details über den exakten Ablauf. So war und ist nach wie vor abzuklären, ob allfällige Dritte am Geschehen beteiligt waren. Es erhellt nicht, was der Beschwerdeführer damit sagen will, dass zu keinem Zeitpunkt Hinweise auf eine Drittbeteiligung vorgelegen hätten, wenn diese auf den Notar gerichtet gewesen seien. Die Staatsanwaltschaft konnte zu keinem Zeitpunkt sicher sein, dass nicht weitere Personen an den mutmasslichen Delikten beteiligt waren. Entsprechend war es geboten, die Überwachungsmassnahmen in diesem Ausmass zu beantragen.

Es ist dem Beschwerdeführer zudem nicht zuzustimmen, wenn er vorbringt, dass die Staatsanwaltschaft zunächst mit anderen Beweismassnahmen hätte scheitern müssen. Eine Observation kann bereits zu Beginn der Untersuchung eingesetzt werden. Auch an die Subsidiarität sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen, da eine Observation aufgrund des grossen personellen und zeitlichen Aufwands ohnehin nur zum Zug kommt, wenn keine einfacheren Mittel gleich zielführend sind (E. 4.2). Betreffend die Überwachung mit technischen Überwachungsgeräten ist zu erwähnen, dass keine anderen Beweismassnahmen zielführend gewesen sind, um Ermittlungsergebnisse zu erzielen. Bankauszüge wurden – wie von der Generalstaatsanwaltschaft vorgebracht – vor den Überwachungsmassnahmen ediert. Um den genauen Ablauf zu rekonstruieren und die Beteiligung des Beschwerdeführers, seiner Ehefrau und allfälligen Dritten aufzudecken, war es notwendig, sie zu obser-

vieren und mit technischen Hilfsmitteln zu überwachen. Mildere Massnahmen werden vom Beschwerdeführer auch nicht aufgezeigt.

6.4.2 Der Beschwerdeführer stellt sodann zur Diskussion, wieso erst eineinhalb Jahre nach der mutmasslichen Begehung der Tat Zwangsmassnahmen angeordnet wurden. Diesbezüglich kann ihm entgegengehalten werden, dass die Strafanzeige am 25. März 2024 eingereicht wurde und die Staatsanwaltschaft somit nicht früher mit einer Untersuchung beginnen konnte, da vorher noch keine Anzeichen für eine potenzielle Straftat bestanden haben. Ebenfalls ergäbe es keinen Sinn, die Überwachungsmassnahmen zu beenden, nachdem der Beschwerdeführer und seine Ehefrau davon erfahren haben. Schliesslich besteht auch dann immer noch die Möglichkeit, dass sie sich versprechen und dadurch selbst belasten.

6.4.3 Zuletzt ist es doch nicht nachvollziehbar, dass der Beschwerdeführer davon spricht, dass der Deliktsbetrag die Schwere und Dauer des Eingriffes nicht rechtfertige. Bei einer Summe von USD 1'740'000.00 handelt es sich offensichtlich nicht um eine blosse Bagatelle. In einem solchen Fall ist vielmehr von einem Vermögensdelikt grossen Ausmasses zu sprechen. Anderslautende Ausführungen gehen an der Realität vorbei, zumal vorliegend eine Privatperson betroffen sein soll. Entsprechend rechtfertigt es sich auch, dass die Staatsanwaltschaft über mehrere Monate hinweg detailliert abklärte, wie sich alles abgespielt hat.

Zudem dürfte eine allfällige Anklage beim Regionalgericht zumindest in einer Dreierbesetzung erhoben werden. Demnach droht dem Beschwerdeführer und seiner Ehefrau im Falle einer Verurteilung eine Freiheitsstrafe von mindestens zwei Jahren. Auch gestützt darauf sind die angeordneten Überwachungsmassnahmen zweifellos proportional zur Tatschwere.

6.4.4 Die Observation sowie der Einsatz der technischen Überwachungsgeräte waren somit sowohl hinsichtlich Zweck, Dauer als auch Intensität geeignet, erforderlich und zumutbar. Angesichts der Schwere der zu untersuchenden Delikte ist keine Verletzung der Verhältnismässigkeit ersichtlich.

7. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

8.

8.1 Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf CHF 2'000.00 festgesetzt. Aufgrund der festgestellten Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerde trägt der Kanton einen Viertel der Kosten des Beschwerdeverfahrens, ausmachend CHF 500.00. Die Restanz von CHF 1'500.00 ist dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

8.2

- 8.2.1 Der Kostenentscheid präjudiziert die Entschädigungsfrage (BGE 137 IV 352 E.2.4.2). Der Beschwerdeführer hat somit Anspruch auf eine (Teil-)Entschädigung für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 429 Abs. 1 Bst. a StPO analog).
- 8.2.2 Die Höhe der Entschädigung des anwaltlichen Aufwands in Verfahren vor den kantonalen Gerichten richtet sich nach dem Kantonalen Anwaltsgesetz (KAG; BSG 168.11) und der Parteikostenverordnung (PKV; BSG 168.811). Gemäss Art. 41 Abs. 2 KAG besteht die Tarifordnung für Strafrechtssachen aus Rahmentarifen. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostenersatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand und der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG). Mit Blick auf Art. 17 Abs. 1 Bst. g PKV reicht der Tarifrahmen im vorliegenden Beschwerdeverfahren bis zu CHF 5'000.00.
- 8.2.3 Rechtsanwalt B._____ macht für das Beschwerdeverfahren mit Kostennote vom 16. September 2025 einen Aufwand von CHF 7'265.94 (inkl. Auslagen von CHF 196.20 und MWST von CHF 529.74) geltend, was offensichtlich über dem Tarifrahmen liegt. Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache (durchschnittlich), des Aktenumfangs von vier Bundesordnern und einer Sichtmappe (durchschnittlich) sowie der Schwierigkeit des Prozesses (knapp durchschnittlich, zumal der Verfahrensgegenstand beschränkt ist) erscheint die Honorarforderung als deutlich über dem gebotenen Aufwand liegend. Vorliegend erscheint ein Honorar von pauschal CHF 4'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) als angemessen. Da der Kostenentscheid die Entschädigungsfrage präjudiziert (E. 8.1 hiervor), ist dem Beschwerdeführer für die Aufwendungen von Rechtsanwalt B._____ eine vom Kanton Bern auszurichtende anteilmässige Entschädigung von pauschal CHF 1'000.00 (inkl. Auslagen und MWST) zuzusprechen und unter dem Vorbehalt der Abrechnung mit der Klientschaft Rechtsanwalt B._____ auszurichten (Art. 429 Abs. 3 StPO).

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Es wird festgestellt, dass das rechtliche Gehör verletzt wurde.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 2'000.00, werden zu drei Vierteln, ausmachend CHF 1'500.00, dem Beschwerdeführer zur Bezahlung auferlegt. Die Restanz von CHF 500.00 wird vom Kanton Bern getragen.
4. Die Teilentschädigung des Beschwerdeführers wird auf CHF 1'000.00 festgesetzt und Rechtsanwalt B._____ ausgerichtet.
5. Zu eröffnen:
 - dem Beschuldigten 1/Beschwerdeführer, v.d. Rechtsanwalt Dr. B._____ (per Einschreiben)
 - der Generalstaatsanwaltschaft (per Kurier)

Mitzuteilen:

- der Regionalen Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland, Staatsanwalt Q._____ (mit den Akten – per Einschreiben)
- der Beschuldigten 2, v.d. Rechtsanwalt Dr. D._____ (per B-Post)
- R._____ AG v.d. A._____ (per B-Post)

Bern, 23. September 2025

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Der Präsident:

Oberrichter Bähler

Der Gerichtsschreiber:

Cathrein

Die Entschädigung für das Beschwerdeverfahren wird durch die Beschwerdekammer in Strafsachen entrichtet. Es wird um Zustellung eines Einzahlungsscheins ersucht.

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 Bundesgerichtsgesetz-

zes (BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.