

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 73

Bern, 28. Februar 2025

Besetzung

Oberrichter Bähler (Präsident), Oberrichter Schmid,
Oberrichter Horisberger
Gerichtsschreiberin Ueltschi

Verfahrensbeteiligte

A. _____
v.d. Rechtsanwalt Dr. iur. B. _____
Beschuldigte/Beschwerdeführerin



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

Gegenstand

Verlängerung der Ersatzmassnahmen

Strafverfahren wegen Veruntreuung und Widerhandlung gegen
das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch
Personen im Ausland

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonalen Zwangsmass-
nahmengerichts vom 31. Januar 2025 (KZM 2025 164)

Erwägungen:

1.

1.1 Die Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) führt ein Strafverfahren gegen A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) und ihren Ehemann D._____ wegen Veruntreuung und Widerhandlung gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Am 1. November 2024 ordnete das regionale Zwangsmassnahmengericht Berner Jura-Seeland (nachfolgend: regionales Zwangsmassnahmengericht) auf Antrag der Staatsanwaltschaft für die Dauer von drei Monaten, d.h. bis am 29. Januar 2025, folgende Ersatzmassnahmen an:

- a. Die Beschuldigte hat gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. a StPO mit beiliegendem Einzahlungsschein umgehend eine Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 in die Gerichtskasse einzubezahlen.
- b. Im Sinne von Art. 237 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b StPO wird der Pass (Nummer noch bekannt zu geben) der Beschuldigten, A._____, eingezogen. Es wird festgestellt, dass das genannte Dokument bereits bei der Regionalen Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland hinterlegt worden ist. Die ausstellende kantonale Behörde wird gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. b i.V.m. Art. 13 Abs. 2 AwG (SR 143.1) angewiesen, die Ausweishinterlegung in das Informationssystem Ausweisschriften (ISA) einzutragen.
- c. Im Sinne von Art. 237 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b StPO wird der Beschuldigten, A._____, eine Schriftensperre auferlegt. Die ausstellende kantonale Behörde wird gemäss Art. 13 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 13 Abs. 2 AwG (SR 143.1) angewiesen, die Schriftensperre in das Informationssystem Ausweisschriften (ISA) einzutragen.
- d. Die Beschuldigte wird gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. c StPO angewiesen, sich ausschliesslich in ihrer Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ort) aufzuhalten.

3. Zur Überwachung der Ersatzmassnahme gemäss Ziff. 2 Bst. d. dieses Entscheids wird der Einsatz technischer Geräte und deren feste Verbindung mit der zu überwachenden Person angeordnet (Art. 237 Abs. 3 StPO).

1.2 Mit Verfügung vom 22. November 2024 änderte die Staatsanwaltschaft auf Antrag der Beschwerdeführerin die Ersatzmassnahmen insofern ab, als ihr erlaubt wurde, sich täglich zwischen 11:30 Uhr und 13:00 Uhr in einem definierten Gebiet nahe ihrer Wohnung zu Fuss zu bewegen. Mit Entscheid vom 31. Januar 2025 verlängerte das Kantonale Zwangsmassnahmengericht (nachfolgend: Zwangsmassnahmengericht/Vorinstanz) die Ersatzmassnahmen gemäss Entscheid des regionalen Zwangsmassnahmengericht vom 1. November 2024 um drei Monate, d.h. bis am 29. April 2025. Entsprechend wurden der Beschwerdeführerin folgende – teilweise abgeänderte – Ersatzmassnahmen auferlegt:

- **Sicherheitsleistung:** Die Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 100'000.00 gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. a StPO wird aufrechterhalten;
- **Ausweis- und Schriftensperre:** Die mit Entscheid vom 1. November 2024 angeordnete Ausweis- und Schriftensperre wird aufrechterhalten;
- **Überwachte Eingrenzung:** Die Beschuldigte wird gemäss Art. 237 Abs. 2 lit. c StPO angewiesen, sich ausschliesslich innerhalb der Verwaltungsregion Seeland (gemäss Art. 39a Abs. 3 lit. b OrG) aufzuhalten.

1.3 Hiergegen erhob die Beschwerdeführerin, verteidigt durch Rechtsanwalt Dr. B._____, am 13. Februar 2025 Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer). Er beantragte Folgendes:

1. Der Entscheid (Ziffern 1 bis 5) des Kantonalen Zwangsmassnahmengerichts vom 31. Januar 2025 (Verfahren KZM 25 164) sei aufzuheben und der Antrag der Staatsanwaltschaft vom 24. Januar 2025 auf Verlängerung der Ersatzmassnahmen vollumfänglich abzuweisen.
2. Eventualiter: Es seien die Anträge der Staatsanwaltschaft auf Verlängerung von Hausarrest und Electronic Monitoring gemäss Ziff. 2 lit. d. u. 3 des Entscheids des Regionalen Zwangsmassnahmengerichts Berner Jura-Seeland vom 1. November 2024 (ARR 24 167) abzuweisen und diese Massnahmen nicht zu verlängern.
3. Subeventualiter: Es seien die Anträge der Staatsanwaltschaft auf Verlängerung von Hausarrest und Electronic Monitoring abzuweisen und diese Massnahmen nicht zu verlängern unter gleichzeitiger Erhöhung der Sicherheitsleistung gemäss Ziff. 2 lit. a u. d sowie Ziff. 3 des Entscheids des Regionalen Zwangsmassnahmengerichts Berner Jura-Seeland vom 1. November 2024 (ARR 24 167) auf insgesamt CHF 300'000.00.
4. Sub-subeventualiter: Es sei Ziff. 1 Lemma 3 des Entscheids des Kantonalen Zwangsmassnahmengerichts vom 31. Januar 2025 aufzuheben und der Beschwerdeführerin/Beschuldigten im Sinne einer überwachten Eingrenzung gestattet, sich innerhalb der Verwaltungsregionen Seeland und Bern-Mittelland (gemäss Art. 39a Abs. 3 lit. b und lit. d OrG BE) sowie im Gebiet der Gemeinden Grenchen SO, Bettlach SO, Selzach SO, Bellach SO, Solothurn SO, Biberist SO und Gerlafingen SO frei zu bewegen und aufzuhalten.

– alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge –

1.4 Die Verfahrensleitung der Beschwerdekammer eröffnete mit Verfügung vom 14. Februar 2025 ein Beschwerdeverfahren. Das Zwangsmassnahmengericht reichte am 18. Februar 2025 seine Stellungnahme ein. Die Staatsanwaltschaft beantragte mit delegierter Stellungnahme vom 19. Februar 2025 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde und die Verlängerung der mit Entscheid des Zwangsmassnahmengerichts Berner Jura-Seeland vom 1. November 2024 (ARR 24 167) angeordneten und mit Verfügung der Staatsanwaltschaft vom 22. November 2024 abgeänderten Ersatzmassnahmen (Sicherheitsleistung, Schriftensperre sowie mittels Fussfesseln überwachter Hausarrest) bis am 29. April 2025. Eventualiter sei die Beschwerde kostenfällig abzuweisen. Die Beschwerdeführerin reichte am 27. Februar 2025 abschliessende Bemerkungen ein.

2. Gemäss Art. 237 Abs. 4 i.V.m. Art. 222, Art. 393 Abs. 1 Bst. c und Art. 396 Abs. 1 der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0) können Entscheide über die Anordnung, Verlängerung und Aufhebung von Ersatzmassnahmen durch die beschuldigte Person innert zehn Tagen schriftlich und begründet mit Beschwerde angefochten werden. Zuständig ist die Beschwerdekammer in Strafsachen (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]). Die Beschwerdeführerin ist durch die Verlängerung der Ersatzmassnahmen unmittelbar in ihren rechtlich geschützten Interessen betroffen und somit zur Beschwerdeführung legitimiert

(Art. 237 Abs. 4 i.V.m. Art. 222 und Art. 382 Abs. 1 StPO). Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

3. Die Beschwerdeführerin wird dringend verdächtigt, gemeinsam mit ihrem Ehemann D._____ die ihr (und ihrem Ehemann) in Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaft an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ort) anvertrauten Vermögenswerte (im Wert von USD 1'740'000.00) unrechtmässig verwendet und sich so der Veruntreuung strafbar gemacht zu haben. Zudem wird ihr (und ihrem Ehemann) vorgeworfen, gegen das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41 [«Lex Koller»]) verstossen zu haben.
4.
 - 4.1 Die Anordnung resp. Verlängerung von Ersatzmassnahmen setzt – wie die Untersuchungshaft – zunächst voraus, dass im Sinne eines allgemeinen Haftgrundes ein dringender Tatverdacht der Begehung eines Verbrechens oder Vergehens besteht (Art. 221 Abs. 1 StPO; vgl. MANFRIN/VOGEL, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 4 zu Art. 237 StPO).
 - 4.2 Hinsichtlich des dringenden Tatverdachts der Begehung eines Verbrechens oder Vergehens genügt im Haftprüfungsverfahren der Nachweis von konkreten Verdachtsmomenten, wonach das inkriminierte Verhalten mit erheblicher Wahrscheinlichkeit die fraglichen Tatbestandsmerkmale erfüllen könnte. Eine erschöpfende Abwägung sämtlicher belastender und entlastender Beweisergebnisse ist nicht erforderlich. Zur Frage des dringenden Tatverdachts hat das Haftgericht weder ein eigentliches Beweisverfahren durchzuführen, noch dem erkennenden Sachgericht vorzugreifen. Es reicht aus, wenn die Strafverfolgungsbehörden mit vertretbaren Gründen dessen Bestehen bejahen durften (BGE 143 IV 316 E. 3.1, 143 IV 330 E. 2.1 sowie 137 IV 122 E. 3.2, je mit Hinweisen). Zu 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 wahrscheinlich sein (zum Ganzen: Urteil des Bundesgerichts 7B_485/2023 vom 11. September 2023 E. 3.3 mit Hinweis auf BGE 143 IV 316 E. 3.2).
 - 4.3 Zum Sachverhalt ist den Akten und insbesondere der Strafanzeige vom 25. März 2024 inkl. Beilagen zusammengefasst zu entnehmen, dass die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann D._____ mit Kaufvertrag vom 16. September 2022 gemeinsam die Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ort) kauften und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurden. Der Kaufpreis wurde vom gemeinsamen Freund G._____ sel. finanziert, welcher als US-amerikanischer Bürger in den USA wohnhaft war. Dieser überwies am 6. September 2022 einen Betrag von insgesamt USD 1'740'000.00 (umgerechnet: CHF 1'677'569.26) mit dem Betreff «purchase real estate» an den Notar H._____, welcher von D._____ für die Abwicklung des Kaufes beauftragt worden war. Am 27. Oktober 2022 reiste G._____ sel. in die Schweiz. Während seines Aufenthalts bewohnte er die neu gekaufte Wohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ort),

bis er am 6. November 2022 plötzlich und unerwartet verstarb. G._____ sel. verfügte in den USA über einen Trust («I._____»), welchen er an seine Stieftochter J._____ vererbte. Nach dem unerwarteten Tod von G._____ sel. wandte sich diese an D._____ und forderte die Rückzahlung der gesamten USD 1'740'000.00, für welche ein «Kredit gegen die Verpfändung von Aktien» («a loan out of stocks»; Beilage 14 der Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2024) aufgenommen worden sein soll. Nachdem D._____ auf seinen Anwalt verwiesen und nicht weiter darauf reagiert hatte, erstattete J._____ gegen ihn und die Beschwerdeführerin Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft wegen Veruntreuung und Verstosses gegen die «Lex Koller».

4.4 Das Zwangsmassnahmengericht bejahte den dringenden Tatverdacht und begründet ihn wie folgt:

16. Wie das regionale Zwangsmassnahmengericht im Entscheid vom 01.11.2024 kommt auch das kantonale Zwangsmassnahmengericht hier zum Schluss, dass der dringende Tatverdacht in Bezug auf die angebliche Veruntreuung vorliegt. Zunächst dürfte anhand des der Strafanzeige vom 25.03.2024 beigelegten Kaufvertrags vom 16.09.2022 unbestritten sein, dass die Beschuldigten die strittige Attikawohnung an der E._____ (Strasse) in F._____ (Ort) gekauft haben. Ebenso unbestrittenermassen stammten die Mittel für die Tilgung des Kaufpreises von G._____, der im September 2022 den entsprechenden Betrag bzw. sogar einen den verkündeten Kaufpreis übersteigenden Betrag auf das Klientenkonto des Notars H._____ überwies und als Zahlungszweck den Vermerk «purchase real estate» verwendete (vgl. Beilage 13 zur Strafanzeige vom 25.03.2024). Weiter gibt es zahlreiche und gewichtige Hinweise, dass der verstorbene G._____ die von ihm bezahlte und von der Beschuldigten und ihrem Ehemann gekaufte Liegenschaft, eigentlich für sich selbst verwenden wollte (vgl. die Ausführungen in der Strafanzeige vom 25.03.2024 Rz. 29 ff. sowie die vorgehaltenen Beilagen in der Einvernahme der Beschuldigten vom 08.01.2025), er also keinerlei Schenkungsabsicht an die Beschuldigte und ihren Mann hatte. Vor diesem Hintergrund ist in Übereinstimmung mit den polizeilichen Erkenntnissen klarerweise anzunehmen, dass die Beschuldigte und ihr Mann lediglich als Käufer auf dem Papier in Umgehung der Bestimmungen des Bewilligungsgesetzes auftraten und der wirtschaftlich Berechtigte an der strittigen Liegenschaft vielmehr G._____ war. Die Aussagen der Beschuldigten in ihrer Einvernahme vom 08.01.2025 vermögen diesen Verdacht nicht umzustossen, verliert sie sich doch meist in weitschweifigen und teils widersprüchlichen Ausführungen. Indem die Beschuldigte und ihr Ehemann nach dem Tod von G._____ nichts unternahmen, um zumindest die ihnen anvertrauten Vermögenswerte potenziellen Erben wie J._____ anzuzeigen und stattdessen die erworbene Liegenschaft für sich selbst verwendeten, liegt der Tatverdacht der Veruntreuung nahe, wobei der Vollständigkeit halber darauf hinzuweisen ist, dass die abschliessende rechtliche Qualifikation des Verhaltens der Beschuldigte dem Sachgericht vorbehalten bleibt. Was die Verteidigung mit Stellungnahme vom 30.01.2025 hiergegen vorbringt (vgl. E. 15 hiavor), vermag den dringenden Tatverdacht nicht übermässig zu entkräften. Zunächst ist für die strafrechtliche Beurteilung irrelevant, ob die vorliegend im Streit liegende Liegenschaft in den Trust eingebracht wurde (bzw. überhaupt eingebracht werden konnte). Selbst wenn J._____ nach der Argumentationslinie der Verteidigung als Trustee keine zivilrechtlichen Ansprüche geltend machen kann und bei ihr deshalb kein Schaden entstanden ist, so ist dieser der Erbengemeinschaft des verstorbenen G._____ entstanden. Weiter ist unzutreffend, dass das zur Verfügung gestellte Geld weisungsgemäss verwendet wurde. Auch wenn aus der Instruktion von G._____ an die Beschuldigte und deren Ehemann nicht hervorgeht, wie über die Liegenschaft

nach seinem Tod zu verfügen sei, ist mit Blick auf die Umstände, namentlich daraus, dass die Beschuldigten die Liegenschaft bloss für G._____ gekauft haben, um die gesetzlichen Hürden des Bewilligungsgesetzes zu umgehen, davon auszugehen, dass es nicht dem Willen des Verstorbenen entsprach, bei seinem Tod die Liegenschaft einfach der Beschuldigten und ihrem Mann anheimfallen zu lassen. Das Geld – sei es nun rechtlich als Darlehen oder anders zu qualifizieren (was auch dem Sachgericht überlassen wird) – wurde insofern (zumindest) unter der stillschweigenden Bedingung überreicht, dass es zurückgezahlt werden müsse, wenn G._____ die Wohnung dann nicht wird verwenden können (was nach seinem Todesfall unstrittig der Fall ist). Indem die Beschuldigte und ihr Ehemann nach dem Tod von G._____ nichts unternahmen, verletzen sie damit potentiell ihre Rückzahlungspflicht an die Erben des Verstorbenen. Damit ist auch gleich erklärt, inwiefern bei der Beschuldigten und ihrem Ehemann entgegen den Ausführungen der Verteidigung von einer Bereicherungsabsicht ausgegangen werden könnte, wobei diese subjektive Komponente auch von Sachgericht abschliessend zu beurteilen sein wird. Der dringende Tatverdacht der Veruntreuung und der Widerhandlungen gegen das Bewilligungsgesetz ist nach dem Gesagten zu bejahen.

- 4.5 Die Beschwerdekammer kommt zum Schluss, dass das Zwangsmassnahmengericht den dringenden Tatverdacht zu Recht bejaht hat. Zur Begründung kann vorab auf dessen Ausführungen verwiesen werden. Ergänzend ist Folgendes festzuhalten:
- 4.5.1 Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, dass es sich bei der Finanzierung des Kaufpreises um eine Schenkung gehandelt haben und die Wohnung von G._____ sel. lediglich für gelegentliche (Ferien-)Aufenthalte hätte genutzt werden sollen, ist Folgendes festzuhalten:
- 4.5.2 Ausgehend vom aktuellen Ermittlungsstand bestehen keinerlei Hinweise, wonach es sich bei der Überweisung der USD 1'740'000.00 um eine Schenkung gehandelt hat. Vielmehr deuten die sichergestellten Dokumente und E-Mail-Korrespondenzen darauf hin, dass es sich bei der Finanzierung um ein Darlehen gehandelt haben könnte und die Wohnung von G._____ sel. hätte genutzt werden sollen. So informierte D._____ G._____ sel. vorgängig über den Kaufpreis und die dadurch anfallenden Gebühren. Zudem gab er ihm Instruktionen bezüglich der Banküberweisung an Notar H._____. Insbesondere wies er ihn an, dabei den Vermerk «Loan to D._____» (übersetzt: Darlehen oder Kredit) zu verwenden (Beilage 3 der Einvernahme von D._____ vom 16. Oktober 2024). Nach dem Kauf orientierte die Beschwerdeführerin G._____ sel. über die Einrichtung und stellte ihm einen Betrag von rund USD 10'000.00 unter anderem für Möbel in Rechnung (Beilage 5 und 6.1 der Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2024). Weiter konnte die Polizei ein gelöscht Dokument mit dem Titel «Agreement after the sale» wiederherstellen, welches die Beschwerdeführerin am 25. September 2022 an ihren Ehemann verschickt haben soll (Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 8. Januar 2025, Z. 268 ff. und Beilage 1). Dabei handelt es sich um eine Vereinbarung zwischen D._____ und G._____ sel., welche vor dem Notar H._____ hätte unterzeichnet werden sollen. Darin wird festgehalten, dass D._____ 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. Eben-

falls wird erwähnt, dass für G._____ 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 D._____ gegeben worden sein soll. In einer wiederhergestellten E-Mail von D._____ an die Beschwerdeführerin vom 19. Dezember 2022 wird erneut der Begriff «Darlehen» und nicht «Schenkung» verwendet (Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 8. Januar 2025, Z. 316 ff., Beilage 2). Am 26. September 2022 übermittelte die Beschwerdeführerin ein weiteres Dokument mit dem Titel «What to say to G._____ regarding of the buying of the property» an ihren Ehemann, in welchem erneut betont wird, dass es sich um ein Darlehen handelt und ein Schuldbrief auf der Immobilie errichtet und von Notar H._____ unterzeichnet werden soll. Weiter ist festgehalten, dass der Kauf der Wohnung durch D._____ erfolgen muss, da G._____ sel. kein Schweizer Bürger oder Einwohner ist. Dem Dokument ist zudem zu entnehmen, dass G._____ sel. im Austausch für die Bereitstellung des Geldes zum Kauf der Immobilie darin leben und die volle Verantwortung über die Immobilie sowie die anfallenden Kosten (Steuern, Wasser, Strom, Versicherungen, Instandhaltung etc.) übernehmen soll (Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 8. Januar 2025, Z. 378 ff., Beilage 5). Gemäss Ermittlungsbericht der Kantonspolizei vom 4. Dezember 2024 habe H._____ zudem gegenüber der Polizei anlässlich der Herausgabe seiner Unterlagen zum Kauf der Wohnung an der E._____ (Strasse) zweimal erwähnt, dass es beim Termin vom 8. November 2024 um einen Darlehensvertrag gegangen sei.

- 4.5.3 Wie das Zwangsmassnahmengericht zutreffend ausführte, vermochten die Aussagen der Beschwerdeführerin und ihres Ehemannes die Erkenntnisse aus den sichergestellten Unterlagen nicht zu widerlegen. Insbesondere gelang es ihnen, weder ihre Behauptung betreffend Schenkung zu belegen noch eine nachvollziehbare Erklärung für die Erstellung und Löschung der vorgenannten Dokumente (siehe E. 4.5.2 hiervor) abzugeben. Vielmehr antworteten sie im Allgemeinen ausweichend, weitschweifig oder gaben an, sich nicht erinnern zu können (vgl. Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 8. Januar 2025, Z. 281 ff., Z. 292, Z. 326, Z. 353, Z. 389 ff.; vgl. auch Einvernahme D._____ vom 23. Oktober 2024, Z. 406 ff.).
- 4.5.4 Insgesamt deuten die aktuellen Ermittlungsergebnisse darauf hin, dass die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann die Wohnung nicht für sich, sondern für G._____ sel. kauften, da dieser als US-amerikanischer Staatsbürger ohne entsprechende Bewilligung nicht zum Kauf berechtigt war. Weiter ist davon auszugehen, dass dieser die Wohnung für sich selbst hätte nutzen wollen und die Finanzierung der Wohnung damit aus eigenem Interesse erfolgte. Dass er dabei irgendwelche Schenkungsabsichten hegte, erscheint gestützt auf die derzeitigen Erkenntnisse unwahrscheinlich. Viel wahrscheinlicher scheint es, dass im Zusammenhang mit dem geplanten Termin bei Notar H._____ eine Vereinbarung in Bezug auf die Finanzierung (allenfalls ein Darlehensvertrag) hätte vereinbart werden sollen. Der in den gelöschten Dokumenten erwähnte Schuldschein lässt ebenfalls die Vermutung zu, dass das Geld lediglich zur Verfügung gestellt werden sollte – und zwar unter der Bedingung, dass G._____ sel. es jederzeit hätte zurückfordern können, wenn er die Liegenschaft nicht mehr hätte nutzen wollen. Demnach ist derzeit

nicht davon auszugehen, dass es dem Willen von G._____ sel. entsprochen hat, dass die Vermögenwerte im Falle seines Ablebens ohne Weiteres der Beschwerdeführerin und ihren Ehemann zugekommen.

- 4.5.5 Zusammengefasst besteht somit nach wie vor der dringende Verdacht, wonach die Beschwerdeführerin und D._____ die Bewilligungspflicht gemäss Art. 28 BewG umgehen wollten, indem sie die Wohnung zwar auf ihren Namen gekauft haben, diese jedoch von G._____ sel. finanziert wurde und von diesem hätte genutzt werden sollen. Zudem bestehen genügend konkrete Verdachtsmomente, dass die Handlungen der Beschwerdeführerin und ihres Ehemannes den Tatbestand der Veruntreuung erfüllen könnten.
- 4.6 Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, vermag den dringenden Tatverdacht nicht zu entkräften:
- 4.6.1 Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass auch im Finanzierungsfall kein strafbares Verhalten ersichtlich ist, ist ihr nur insoweit Recht zu geben, als dass sie und ihr Ehemann die Wohnung als eingetragene Eigentümer nicht veruntreuen können. Vorliegend geht es indes um die finanziellen Mittel, mit denen der Kauf finanziert wurde und die als Vermögenwerte in die Liegenschaft eingeflossen sind. Auch wenn die zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel «weisungsgemäss» zum Erwerb der Wohnung verwendet worden sind, wurden sie von G._____ sel. gemäss aktuellen Erkenntnissen lediglich zur Verfügung gestellt und nicht geschenkt. Indem die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann die mutmassliche Darlehensschuld nach dem Tod von G._____ sel. nicht anzeigten, sondern sich die Wohnung und die darin eingeflossenen fremden Vermögenwerte von G._____ sel. stillschweigend zu eigen machten, um sich daran zu bereichern, könnten sie sich entgegen der Beschwerdeführerin strafbar gemacht haben. Dass sie dabei auch in Bereicherungsabsicht gehandelt haben könnten, zeigt sich anhand ihrer Reaktion, als sie von J._____ aufgefordert worden waren, die überwiesene Geldsumme zurückzuzahlen. Anstatt J._____ über die erfolgte Schenkung (oder eben eine entsprechende Darlehensvereinbarung) zu informieren, antwortete D._____ lediglich ausweichend und verwies auf seinen Anwalt (Beilage 14 der Einvernahme der Beschwerdeführerin vom 16. Oktober 2024). Inwieweit für die Beschwerdeführerin und D._____ eine konkrete Anzeigepflicht bestanden hatte und ihr Verhalten dadurch unter den Tatbestand der Veruntreuung oder eines anderen Tatbestands gegen das Vermögen fallen könnte, wird vom Sachgericht zu beurteilen sein.
- 4.6.2 Anders als die Beschwerdeführerin meint, ist beim derzeitigen Verfahrensstand (noch) nicht von Bedeutung, ob J._____ als natürliche Person oder als Inhaberin des Trusts geschädigt ist oder ob eine allfällige Erbengemeinschaft als Geschädigte in Frage kommt. Nach Auffassung der Beschwerdekammer ist nach derzeitigen Verfahrensstand einzig der Nachlass von G._____ sel. geschädigt. Inwiefern die verwendeten Vermögenwerte in das Vermögen des Trusts fallen oder wem (J._____, Trust oder anderen Erben) letztlich zivil- oder erbrechtliche Ansprüche zustehen, ist derzeit unklar und Gegenstand der Ermittlungen.

- 4.6.3 Hinsichtlich des Vorwurfs, wonach die Beschwerdeführerin und D._____ mit dem Kauf gegen die «Lex Koller» verstossen haben sollen, bringt die Beschwerdeführerin vor, dass die Vorinstanz die entlastenden Aussagen des Notars H._____ nicht berücksichtigt habe. In Bezug auf die Rechtmässigkeit des Kaufes sagte der Notar zunächst aus, dass er das Geschäft «wahrscheinlich als legal anschauen» würde (Eilvernahme von H._____ vom 22. Januar 2025, Z. 421). Gleichzeitig gab er aber auch an, dass es sich im Zusammenhang mit der «Lex Koller» wohl um einen Grenzfall gehandelt hätte (Eilvernahme von H._____ vom 22. Januar 2025, Z. 428). Den weiteren Aussagen von H._____ ist lediglich zu entnehmen, dass er nicht viel über die Hintergründe und die Entstehung des Kaufvertrages wusste und sich angeblich an vieles nicht erinnern konnte (vgl. Eilvernahme von H._____ vom 22. Januar 2025, Z. 187 ff., Z. 220 ff., Z. 233, Z. 239, Z. 243, Z. 386). Insoweit ist grundsätzlich fraglich, inwiefern seine Aussagen überhaupt zur Klärung des rechtsrelevanten Sachverhalts beitragen können. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob er in Unkenntnis der Abmachungen zwischen der Beschwerdeführerin, von D._____ und G._____ sel. in der Lage war abzuschätzen, ob es sich um ein illegales Geschäft handelte bzw. gegen die «Lex Koller» verstossen wurde. Nach Auffassung der Beschwerdekammer sind die Aussagen von H._____ jedenfalls nicht geeignet, den dringenden Tatverdacht zu entkräften, zumal es sich dabei ohnehin nur um eine persönliche Einschätzung von ihm handelt. Es ist daher auch nicht zu bestanden, dass das Zwangsmassnahmengericht in seiner Begründung nicht näher auf die Aussagen von H._____ eingegangen ist.
- 4.7 Nach dem Gesagten ist der dringende Tatverdacht zu bejahen.
5. Neben dem dringenden Tatverdacht erfordert die Verlängerung der Ersatzmassnahmen einen besonderen Haftgrund im Sinne von Art. 221 Abs. 1 Bst. a-c oder 1^{bis} StPO. Das Zwangsmassnahmengericht stützt sich auf den Haftgrund der Fluchtgefahr.
- 5.1 Fluchtgefahr liegt gemäss Art. 221 Abs. 1 Bst. a StPO vor, wenn ernsthaft zu befürchten ist, dass sich die beschuldigte Person durch Flucht der Strafverfolgung oder der zu erwartenden Sanktion entzieht. Im Vordergrund steht dabei eine mögliche Flucht ins Ausland, denkbar ist aber auch ein Untertauchen im Inland (BGE 143 IV 160 E. 4.3; Urteile des Bundesgerichts 1B_379/2019 vom 15. August 2019 E. 6.1, 1B_387/2016 vom 17. November 2016 E. 5, auch zum Folgenden). Bei der Bewertung, ob Fluchtgefahr besteht, sind die gesamten konkreten Verhältnisse zu berücksichtigen. Es müssen Gründe vorliegen, die eine Flucht nicht nur als möglich, sondern als wahrscheinlich erscheinen lassen. Die Schwere der drohenden Strafe darf als Indiz für die Fluchtgefahr gewertet werden. Sie genügt jedoch für sich allein nicht, um den Haftgrund zu bejahen (BGE 125 I 60 E. 3a; Urteile des Bundesgerichts 1B_126/2012 und 1B_146/2012 vom 26. März 2012 E. 3.3.2). Vielmehr müssen die konkreten Umstände, insbesondere die gesamten Lebensverhältnisse der beschuldigten Person, in Betracht gezogen werden (vgl. zum Ganzen: BGE 143 IV 160 E. 4.3 mit Hinweisen). So ist es zulässig, die familiären und sozialen Bindungen der inhaftierten Person, deren berufliche Situation und Schulden sowie private und geschäftliche Kontakte ins Ausland und Ähnliches mit zu

berücksichtigen (vgl. Forster, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, a.a.O., N. 5 zu Art. 221 StPO; Urteile des Bundesgerichts 1B_541/2017 vom 8. Januar 2018 E. 3.2, 1B_150/2015 vom 12. Mai 2015 E. 3.1, 1B_285/2014 vom 19. September 2014 E. 3.3). Ein gewichtiges Indiz für Fluchtgefahr stellen auch unklare Wohn- und Arbeitsverhältnisse – insbesondere unzutreffende Angaben der beschuldigten Person dazu – dar (vgl. FREI/ZUBERBÜHLER ELSÄSSER, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2020, N. 17 zu Art. 221 StPO mit Hinweisen). Zwar sind Ersatzmassnahmen bei ausgeprägter Fluchtgefahr regelmässig nicht ausreichend. Sie können aber geeignet sein, einer gewissen (niederschweligen) Fluchtneigung ausreichend Rechnung zu tragen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B_103/2018 vom 20. März 2018 E. 2.4 mit Hinweisen). Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist bei blossen Ersatzmassnahmen für Haft grundsätzlich ein weniger strenger Massstab an die erforderliche Intensität des besonderen Haftgrunds der Fluchtgefahr anzulegen als bei strafprozessualen Freiheitsentzug (BGE 133 I 27 E. 3.3; Urteil des Bundesgerichts 1B_5/2023 vom 23. März 2023 E. 2.4 mit Hinweisen).

5.2 Das Zwangsmassnahmengericht verweist zur Begründung der Fluchtgefahr auf den Entscheid des regionalen Zwangsmassnahmengerichts vom 1. November 2024, welches Folgendes erwog (Ziff. 3.b):

Die Staatsanwaltschaft führt zum Vorliegen der Fluchtgefahr aus, die Beschuldigte sei Amerikanerin und lebe die meiste Zeit des Jahres, insbesondere im Winter, in Kalifornien sowie auch in Peru. Sie habe in der Schweiz eine Aufenthaltsbewilligung und ihr (mitbeschuldigter) Ehegatte ist Schweizer Staatsbürger. Abgesehen davon scheine sie keine persönlichen oder familiären Verbindungen zur Schweiz zu haben. Sie habe im Falle einer Verurteilung eine langjährige Freiheitsstrafe (sowie eine Landesverweisung) zu erwarten und es bestehe in Anbetracht der erdrückenden Beweislage die ernsthafte Gefahr, dass sie sich dem Strafverfahren und der zu erwartenden Sanktion (und Massnahme) durch Flucht ins Ausland entziehe. Dies sei umso mehr der Fall, als sie gemäss ihren eigenen Angaben tatsächlich das Land verlassen wolle, um sich in Kalifornien medizinisch behandeln zu lassen und ihre Familie zu treffen.

Den Ausführungen der Staatsanwaltschaft kann gefolgt werden. Auch wenn die Beschuldigte gemeinsam mit ihrem Ehemann in der Schweiz wohnhaft ist, so ist aufgrund der gesamten Umstände davon auszugehen, dass die weiteren Aspekte gegenüber dem Bezug zur Schweiz stärker ins Gewicht fallen und deswegen die reale Wahrscheinlichkeit besteht, dass sich die Beschuldigte der Strafuntersuchung durch Ausreise in die USA (oder nach Peru) entziehen könnte.

Die Vorinstanz hält ergänzend fest, dass sich an den die Fluchtgefahr begründenden Umständen nichts geändert hat, so dass vorbehaltlos auf diese Ausführungen verwiesen werden könne. Hinzu komme, dass die Beschwerdeführerin offenbar mehrfach sowohl in ihren Einvernahmen als auch gegenüber ihrem Ehemann Äusserungen getätigt habe, die konkrete Hinweise auf eine bestehende Fluchtgefahr lieferten. Damit sei der besondere Haftgrund der Fluchtgefahr weiterhin zu bejahen.

5.3 Die Beschwerdeführerin bestreitet den besonderen Haftgrund der Fluchtgefahr nicht. Entsprechend erfolgt diesbezüglich nur eine summarische Prüfung.

5.4 Die Beschwerdekammer teilt die Auffassung des Zwangsmassnahmengerichts, dass der besondere Haftgrund der Fluchtgefahr zu bejahen ist. Es kann vollum-

fänglich auf die Begründung im angefochtenen Entscheid sowie den Entscheid des regionalen Zwangsmassnahmengerichts vom 1. November 2024 verweisen werden.

- 5.5 Hervorzuheben ist, dass die Beschwerdeführerin wiederholt geäussert hat, dass sie sich dringend in Kalifornien medizinisch untersuchen lassen müsse (Einvernahme vom 8. Januar 2025, Z. 84 ff., Z. 1024 ff.; vgl. Ermittlungsbericht der Kantonspolizei vom 16. Januar 2025;). Gemäss Audioauswertung sollen die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann zudem Pläne gehegt haben, die Schweiz zu verlassen und ihre Vermögenswerte beiseitezuschaffen (vgl. Einvernahme vom 8. Januar 2025, Z. 889 ff.). Es bestehen demnach konkrete Hinweise dafür, dass sich die Beschwerdeführerin bei Aufhebung der Ersatzmassnahmen der Strafuntersuchung durch Flucht ins Ausland entziehen könnte. Die Fluchtgefahr ist daher nach wie vor zu bejahen.

6.

- 6.1 Gemäss Art. 237 Abs. 1 StPO ordnet das zuständige Gericht anstelle von Untersuchungs- oder Sicherheitshaft eine oder mehrere mildere Massnahmen an, wenn sie den gleichen Zweck wie die Haft erfüllen. Untersuchungshaft ist somit «ultima ratio» (BGE 135 I 71 E. 2.3). Kann der damit verfolgte Zweck – die Verhinderung von Flucht-, Kollusions-, Wiederholungs- oder Ausführungsgefahr – mit milderen Mitteln erreicht werden, sind diese anzuordnen (Art. 212 Abs. 2 Bst. c StPO). Dies gebietet der Grundsatz der Verhältnismässigkeit (Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft [BV; SR 101]; Art. 197 Abs. 1 Bst. a und d StPO). Die Ersatzmassnahmen müssen ihrerseits verhältnismässig sein. Dies gilt insbesondere in zeitlicher Hinsicht (BGE 140 IV 74 E. 2.2).
- 6.2 Die Beschwerdeführerin verlangt in Bezug auf die angeordneten Ersatzmassnahmen eventualiter die Aufhebung des Hausarrests und des Electronic Monitorings, subeventualiter die Aufhebung des Hausarrests und des Electronic Monitorings unter gleichzeitiger Erhöhung der Sicherheitsleistung auf insgesamt CHF 300'000.00 sowie sub-subeventualiter die Ausweitung der überwachten Eingrenzung auf die Verwaltungsregionen Seeland und Bern-Mittelland sowie auf das Gebiet der Gemeinden Grenchen SO, Bettlach SO, Seltsach SO, Bellach SO, Solothurn SO, Biberist SO und Gerlafingen SO.
- 6.3 Die mit Entscheid vom 1. November 2024 angeordneten und mit dem angefochtenen Entscheid – in teilweiser Abänderung – verlängerten Ersatzmassnahmen (Sicherheitsleistung, Ausweis- und Schriftensperre, Hausarrest bzw. überwachte Eingrenzung unter Einsatz des Electronic Monitorings) erscheinen nach wie vor geeignet und erforderlich, um dem Haftgrund der Fluchtgefahr hinreichend zu begegnen. Vorliegend ist an sich nicht nur von einer niederschweligen, sondern von einer ausgeprägten Fluchtgefahr auszugehen, was die Anordnung von Ersatzmassnahmen – auch in Kombination mit einer elektronischen Überwachung – eigentlich ausschliessen würde (vgl. Urteil des Bundesgerichts 7B_698/2024 vom 12. Juli 2024 E. 2.3 mit Hinweisen). Die Staatsanwaltschaft hat auf die Anordnung von Untersuchungshaft nur verzichtet, um dem Alter und den gesundheitlichen Problemen der Beschwerdeführerin Rechnung zu tragen. Insoweit hat die Vorinstanz zu Recht festgehalten, dass allein die Erhöhung der Sicherheitsleistung (unter Aufrechterhal-

tung der Schriften- und Ausweissperre) nicht ausreichend erscheint, um die bestehende Fluchtgefahr zureichend zu bannen. Die Aufhebung der überwachten Eingrenzung rechtfertigt sich daher nicht. Demgegenüber hat das Zwangsmassnahmengericht unter Berücksichtigung der Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beschwerdeführerin den Hausarrest aufgehoben und stattdessen die Bewegungsfreiheit der Beschwerdeführerin auf die Verwaltungsregion Seeland (gemäss Art. 39a Abs. 3 lit. b Organisationsgesetz [BSG 152.01; OrG]) ausgeweitet. Diese Ausweitung auf die Verwaltungsregion Seeland ermöglicht es ihr, innerhalb des Perimeters längere Spaziergänge zu machen, sich medizinischen Behandlungen zu unterziehen und von allfälligen Therapieangeboten Gebrauch zu machen. Soweit die Beschwerdeführerin nunmehr verlangt, dass dieser Perimeter auf die Verwaltungsregion Bern-Mittelland und Gebiete des Kantons Solothurn ausgeweitet werden soll, um regelmässige Arzttermine wahrzunehmen, kann auf die Ausführungen des Zwangsmassnahmengerichts in seiner Stellungnahme verwiesen werden. So rechtfertigt es sich nicht, den Perimeter weiter auszudehnen oder gänzlich aufzuheben, nur weil die Beschwerdeführerin ausserkantonale Arztbesuche wahrnehmen möchte. Zum einen besteht im Haftverfahren grundsätzlich kein Anspruch auf freie Arztwahl und zum anderen wäre es der Beschwerdeführerin auch zuzumuten, Routineuntersuchungen bei einem Hausarzt innerhalb der Verwaltungsregion durchzuführen. Sofern Arztbesuche in Gerlafingen SO oder im Inselspital Bern dennoch notwendig sein sollten, steht es ihr offen – wie auch bisher – bei der Staatsanwaltschaft um freies Geleit zu ersuchen. An diesen Folgerungen vermag auch das mit den Schlussbemerkungen eingereichte Arztzeugnis von Dr. med. K. _____ nichts ändern. Zum einen erhellt nicht, weshalb die Beschwerdeführerin auf Besuche in einem Fitnesszentrum angewiesen sein soll, um ein Laufbandtraining zu absolvieren. So wurde der Perimeter, in welchem sie sich aufhalten darf, erweitert, damit sie draussen spazieren gehen kann. Zum anderen ist nicht ersichtlich und wird auch nicht näher begründet, weshalb ihr die Fussfessel für die Yoga-klasse «zwingend» entfernt werden müsste oder ein Laufbandtraining nicht möglich wäre. Selbst wenn, ist daran zu erinnern, dass die Beschwerdeführerin strafprozessualen Massnahmen unterliegt und entsprechende Einschränkungen hinzunehmen hat.

- 6.4 In zeitlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass die Ersatzmassnahmen am 1. November 2024 angeordnet und mit dem angefochtenen Entscheid bis am 29. April 2025 verlängert wurden. Damit rückt die bisherige Dauer der Ersatzmassnahmen nicht in grosse zeitliche Nähe der zu erwartenden Freiheitstrafe (vgl. Art. 138 Ziff. 1 StGB, wonach Veruntreuung mit bis zu fünf Jahren Freiheitstrafe oder Geldstrafe bestraft wird). Mit Blick auf die gegenüber der Beschwerdeführerin erhobenen Vorwürfe droht mit einer Verlängerung der Ersatzmassnahmen um drei Monate noch keine Überhaft, zumal die angeordneten Ersatzmassnahmen weniger stark in die persönliche Freiheit der Beschwerdeführerin eingreifen als eine Untersuchungshaft. Auch angesichts der geplanten Ermittlungshandlungen (Durchsuchung und Auswertung der sichergestellten Geräte und anderer Aufzeichnungen, Übersetzung und Auswertung der Aufzeichnungen der geheimen Überwachungen, Befragung J. _____ und Konfrontation der Beschuldigten mit den vorliegenden Beweismit-

teln) erscheint die Verlängerung der Ersatzmassnahmen um drei Monate als verhältnismässig.

- 6.5 Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.
7. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Verfahrenskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Diese werden bestimmt auf CHF 1'500.00. Mit Blick auf den Verfahrensausgang ist der privat verteidigten Beschwerdeführerin keine Entschädigung für ihre Verteidigungskosten auszurichten.

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

1. Von der Eingabe der Beschuldigten/Beschwerdeführerin vom 27. Februar 2025 wird Kenntnis genommen und gegeben.
2. Die Beschwerde wird abgewiesen.
3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestimmt auf CHF 1'500.00, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
4. Es wird keine Entschädigung gesprochen.
5. Zu eröffnen:
 - der Beschuldigten/Beschwerdeführerin, v.d. Rechtsanwalt Dr. B. _____
(per Einschreiben)
 - Staatsanwalt C. _____, Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland
(per Einschreiben)

Mitzuteilen:

- dem Kantonalen Zwangsmassnahmengericht, Gerichtspräsident L. _____
(mit den Akten – per Einschreiben)
- der Generalstaatsanwaltschaft (per Kurier)

Bern, 28. Februar 2025

Im Namen der Beschwerdekammer
in Strafsachen

Der Präsident:

Oberrichter Bähler

i.V. Oberrichter Schmid

Die Gerichtsschreiberin:

Ueltschi

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.