



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, vom
18. Oktober 2021 (470 21 165)**

Strafprozessrecht

Nichtanhandnahme des Verfahrens

_____ Besetzung Präsident Dieter Eglin, Richter Stephan Gass (Ref.), Richterin
Helena Hess; Gerichtsschreiber Dominik Haffter

_____ Parteien **A.**_____,
vertreten durch Advokat Dr. Caspar Zellweger,
Elisabethenstrasse 2, Postfach 130, 4010 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft,
Allgemeine Hauptabteilung,
Grenzacherstrasse 8, Postfach, 4132 Muttenz,
Beschwerdegegnerin

B._____,
Beschuldigter

C._____,
vertreten durch Advokat Gabriel Giess,
Oberwilerstrasse 3, 4123 Allschwil,
Beschuldigter

D._____,
vertreten durch Advokat Gabriel Giess,
Oberwilerstrasse 3, 4123 Allschwil,
Beschuldigter



Gegenstand

Nichtanhandnahme des Verfahrens

Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung
der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft vom 17. Juni 2021

A. Mit Verfügung vom 17. Juni 2021 nahm die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft das Verfahren gegen B.____, C.____ sowie D.____ wegen Betrugs in Anwendung von Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO nicht anhand und auferlegte die Verfahrenskosten der Staatskasse.

Auf die Begründung dieser Nichtanhandnahmeverfügung sowie der nachfolgenden Eingaben der Parteien wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Erwägungen des vorliegenden Beschlusses eingegangen.

B. Gegen obgenannte Nichtanhandnahmeverfügung erhob A.____, vertreten durch Advokat Dr. Caspar Zellweger, mit Eingabe vom 5. Juli 2021 Beschwerde beim Kantonsgesicht Basel-Landschaft, Abteilung Strafrecht, und beantragte, es sei die Nichtanhandnahmeverfügung aufzuheben und die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft anzuweisen, Anklage gegen die Beschuldigten wegen Betrugs und allen weiteren in Frage kommenden Straftatbeständen zu erheben, eventualiter weitere Untersuchungshandlungen durchzuführen, alles unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdegegner, eventualiter zu Lasten des Staates. Ferner begehrte die Beschwerdeführerin, es seien die Akten des Verfahrens X.____ der Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, die Akten des Verfahrens Y.____ des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost sowie die Akten des Verfahrens Z.____ des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West beizuziehen und amtliche Erkundigungen beim Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Deponien und Altlasten, sowie beim Kantonstierarzt einzuholen.

C. Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft begehrte mit Stellungnahme vom 15. Juli 2021 die Abweisung der Beschwerde unter o/e-Kostenfolge.

D. Mit Stellungnahme vom 19. Juli 2021 stellten die Beschuldigten C.____ und D.____, beide vertreten durch Advokat Gabriel Giess, die Anträge, es sei die Beschwerde abzuweisen, unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführerin. Ferner sei ihnen das Replikrecht zu allfälligen Stellungnahmen einzuräumen.

E. Der verfahrensleitende Präsident der strafrechtlichen Abteilung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft stellte mit Verfügung vom 26. Juli 2021 fest, dass der Beschuldigte B.____ innert Frist keine Stellungnahme eingereicht hat.



- F.** Die Beschwerdeführerin hielt mit replizierender Stellungnahme vom 6. August 2021 an ihren mit Beschwerde vom 5. Juli 2021 gestellten Rechtsbegehren fest.
- G.** Mit Eingabe vom 19. August 2021 nahm die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft duplizierend Stellung.
- H.** Die Beschuldigten C.____ und D.____ reichten mit Eingabe vom 24. August 2021 ihre duplizierende Stellungnahme ein.
- I.** Mit Verfügung vom 1. September 2021 stellte der verfahrensleitende Präsident der Abteilung Strafrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft fest, dass der Beschuldigte B.____ innert Frist keine duplizierende Stellungnahme eingereicht hat. Ausserdem wies er die Beweisbegehren der Beschwerdeführerin, es seien die Akten des Verfahrens X.____ der Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, die Akten des Verfahrens Y.____ des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost sowie die Akten des Verfahrens Z.____ des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft West beizuziehen und amtliche Erkundigungen beim Amt für Umwelt und Energie, Abteilung Deponien und Altlasten, sowie beim Kantonstierarzt einzuholen, ab.

Erwägungen

1. Formelles

Gegen eine Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft kann innert zehn Tagen bei der Dreierkammer der Abteilung Strafrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 der Schweizerischen Strafprozessordnung, StPO, SR 312.0; Art. 396 Abs. 1 StPO und § 15 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zur Schweizerischen Strafprozessordnung, EG StPO, SGS 250). Zur Beschwerde legitimiert sind die Parteien, sofern sie ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheides haben, mithin durch die Nichtanhandnahmeverfügung beschwert sind (Art. 382 Abs. 1 StPO). In casu ist die Beschwerdeführerin als potentiell geschädigte Person und Adressatin der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung durch diese unmittelbar in ihren Rechten betroffen, weshalb sie zur Beschwerde legitimiert ist. Mit Eingabe vom 5. Juli 2021 wurde die Rechtsmittelfrist gewahrt und die Begründungspflicht wahrgenommen. Da somit sämtliche Beschwerdeformalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Materielles

2.1 Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft stützt ihre Nichtanhandnahmeverfügung vom 17. Juni 2021 auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO und führt zur Begründung aus, die Beschwerdefüh-



lerin habe mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 31. März 2009 von der Einwohnergemeinde E.____ das Restaurant F.____ inklusive Umschwung und Nebengebäude (Liegenschaften Nr.____ und Nr.____ im Grundbuch G.____) zum Preis von Fr. 750'000.-- erworben. Seitens der Gemeinde sei der Vertrag durch die Beschuldigten B.____ und C.____ unterzeichnet worden. Des Weiteren habe sie Weideland von der Gemeinde E.____ gepachtet (Parzelle Nr.____ im Grundbuch G.____). Die Beschwerdeführerin mache nunmehr geltend, dass die Beschuldigten in der Ausschreibung der Liegenschaft zum Verkauf falsche Angaben gemacht und dadurch den Tatbestand des Betrugs erfüllt hätten. Allerdings seien keine derartigen falschen Angaben ersichtlich. Namentlich erweise sich der Hinweis in der Ausschreibung, wonach es sich beim Restaurant F.____ um ein bedeutendes Ausflugsziel in der Region mit Weitsicht handle, das in der Spezialzone I.____ liege, in welcher nur Bauten zulässig seien, die dem Ausflugsverkehr dienten, als korrekt. Insbesondere würden die von der H.____AG durchgeführten Bohrungen nicht in der Spezialzone I.____ durchgeführt. Ausserdem sei die Existenz der in der Nähe zum Kaufobjekt liegenden Deponie J.____ kein Geheimnis gewesen. Im Zeitpunkt der Ausschreibung der Liegenschaft hätten die Beschuldigten nicht voraussehen können, dass die Füllung der Deponie allenfalls zu Setzungen führen könnte, was wiederum möglicherweise Schäden an der Liegenschaft verursache. Ohnehin handle es sich gemäss dem Gutachten zur Rissbildung an der Liegenschaft F.____ vom 19. August 2016 lediglich um eine Vermutung, dass die Ursache der Setzung in der Deponie J.____ zu suchen sei, ohne dass eine direkte Kausalität belegt sei. Schliesslich mache die Beschwerdeführerin geltend, der Beschuldigte D.____ habe anlässlich der Besichtigung vom 7. und 8. Oktober 2008 falsche Angaben über die Grösse des Pachtlands gemacht. Der Beschwerdeführerin wäre es allerdings ohne Weiteres möglich gewesen, die exakte Grösse des Pachtlands abzuklären, zumal die Angaben dem Grundbuch zu entnehmen seien. Folglich wäre es der Beschwerdeführerin oblegen, die für sie zentralen Informationen vor dem Kauf der Liegenschaft selbst zu beschaffen und einschlägige Angaben zu überprüfen, zumal sämtliche sie interessierenden Informationen ohne erheblichen Aufwand zugänglich gewesen seien. Eine arglistige Täuschung durch die Beschuldigten sei bei dieser Sachlage jedenfalls auszuschliessen, weshalb der Tatbestand des Betrugs eindeutig nicht erfüllt sei.

2.2 Demgegenüber bringt die Beschwerdeführerin mit Beschwerde vom 5. Juli 2021 vor, dass in der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ das Restaurant, der Reithof sowie die Umgebung in den höchsten Tönen gelobt worden seien. Hingegen sei nicht erwähnt worden, dass die H.____AG ab 2011 in unmittelbarer Nachbarschaft für die nächsten 15 Jahre einen Werk- und Lagerplatz einrichte sowie zwei Bohrstellen betreibe. Die entsprechende Bauetappe sei allerdings bereits geplant und mit der Gemeinde E.____ abgesprochen gewesen. Die drei Beschuldigten hätten mithin genau gewusst, dass ihnen nur relativ kurze Zeit zur Verfügung stehe, um das Restaurant F.____ vor Beginn der Salzbohrungen zu verkaufen. Im Weiteren sei in der Ausschreibung nicht erwähnt worden, dass in der unmittelbaren Nähe des Restaurants die Deponie J.____ betrieben, im Jahr 2006 geschlossen und sich selbst überlassen worden sei; dabei handle es sich nicht um eine allgemein bekannte Tatsache. Schliesslich sei hinsichtlich der Grösse der Pachtparzelle zu beachten, dass sich die Beschwerdeführerin vom Beschuldigten D.____ das



Hofgut sowie die Pachtparzelle habe zeigen lassen. Auf die anlässlich dieser Besichtigung erhaltenen Auskünfte des Beschuldigten D.____, welcher das Projekt bestens gekannt habe, habe sie sich verlassen. Zudem gehe es nicht bloss um die Grösse der Parzelle, sondern um deren Eignung zum Gebrauch als Pferdeweide. Der untere Teil der vom Beschuldigten D.____ gezeigten Parzelle werde von einem anderen Betrieb mit Pferden benutzt. Die Haltung von Pferden aus unterschiedlichen Ställen auf der gleichen Weide sei aufgrund des Risikos der Übertragung von Krankheiten verpönt. Im Ergebnis zeige sich, dass die Beschuldigten genau gewusst hätten, dass ihr beschönigender Projektbeschreibung in Kombination mit der Tatsache, dass dieser von der Gemeinde E.____ stamme, geeignet gewesen sei, bei Interessenten irrtümliche Vorstellungen über die angepriesene Idylle hervorzurufen. Dabei hätten die Beschuldigten darauf zählen können, dass ihnen als Vertreter der Gemeinde E.____ vertraut werde. Die Beschuldigten hätten deshalb zumindest eventualvorsätzlich arglistig getäuscht. Im Übrigen habe die Beschwerdeführerin keineswegs die elementarsten Vorsichtsmassnahmen unterlassen. Im Gegenteil habe sie für den Kauf der Liegenschaft eine Hypothek der Bank K.____ erhalten, wobei die Bank das Projekt vorgängig geprüft habe. Demnach hätten die Beschuldigten nicht nur die Beschwerdeführerin, sondern überdies auch die Bank getäuscht, welche sich bei Kenntnis der tatsächlichen Verhältnisse wohl gegen die Finanzierung ausgesprochen hätte.

In ihrer replizierenden Stellungnahme vom 6. August 2021 legt die Beschwerdeführerin ergänzend dar, die Stellungnahme der Staatsanwaltschaft erschöpfe sich letztlich in der Behauptung, dass der Verkauf der Liegenschaft auf Seiten der Gemeinde zu keiner Bereicherung, und demnach auf Seiten der Beschwerdeführerin zu keinem Vermögensschaden geführt habe. Aufgrund der Äusserungen der Bank K.____ im Verfahren vor dem Zivilkreisgericht Basel-Landschaft Ost sei allerdings davon auszugehen, dass diese in Kenntnis der ehemaligen Deponie J.____ und der Emissionen der H.____AG keine Hypothek gewährt hätte. Hinzu komme, dass sich die Emissionen keineswegs bloss auf die Bohrungen der H.____AG beschränken, zumal die Bohrstationen auch ausserhalb der Bohrzeiten regelmässig entlüftet würden, was ebenfalls viel Lärm verursache. Auch übersehe die Staatsanwaltschaft, dass unmittelbar neben der Liegenschaft der Beschwerdeführerin die H.____AG einen zentralen Bau- und Installationsplatz eingerichtet hätten, der Tag und Nacht in Betrieb sei und Schwerverkehr nach sich ziehe. Schliesslich sei anzumerken, dass ihr Angebot zum Kauf der Liegenschaft den Zuschlag lediglich erhalten habe, weil es das Höchstgebot gewesen sei, womit die rein monetären Interessen der Gemeinde und der Beschuldigten ohne Weiteres erstellt seien.

2.3 Die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft führt mit Stellungnahme vom 15. Juli 2021 aus, dass neben der fehlenden arglistigen Täuschung in casu ausserdem die Tatbestandsmerkmale der Bereicherung sowie der Vermögensschaden nicht gegeben seien. Namentlich sei der Wert der Liegenschaft nicht eingeschränkt, zumal sowohl die Existenz der ehemaligen Deponie als auch der Umstand, dass die H.____AG im Gebiet L.____ Bohrungen durchführe, hinlänglich bekannt gewesen seien. Hinzu komme, dass die Salzbohrungen aktuell nicht in der Nachbarschaft des Restaurants F.____ stattfinden würden. Ohnehin liege der Verkaufspreis der Liegenschaft



von Fr. 750'000.-- im handelsüblichen Rahmen für vergleichbare Liegenschaften, wenn nicht sogar deutlich darunter. Selbst wenn eine Täuschung und ein Vermögensschaden vorliegen würden, so hätten die Beschuldigten nicht wissen können oder für möglich halten müssen, dass die Liegenschaft den Preis von Fr. 750'000.-- nicht wert gewesen sei, zumal dieser nicht übersteuert erscheine. Somit fehle es in dieser Hinsicht überdies am Vorsatz.

Mit duplizierender Stellungnahme vom 19. August 2021 macht die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft ergänzend geltend, dass der Umstand, wonach die Bank K.____ angeblich nichts von der ehemaligen Deponie J.____ und den Bohrungen der H.____AG gewusst habe, nichts daran zu ändern vermöge, dass beide Tatsachen öffentlich bekannt und zugänglich gewesen seien.

2.4 Die Beschuldigten C.____ und D.____ bringen mit Stellungnahme vom 19. Juli 2021 vor, dass dem Kauf der Liegenschaft F.____ diverse Besichtigungen durch die Beschwerdeführerin sowie der von ihr beigezogenen Sachverständigen vorausgegangen seien. Die ortskundige Beschwerdeführerin, die zu einem früheren Zeitpunkt bereits während 15 Jahren einen Hof in G.____ geführt habe, sei beim Kauf somit vollumfänglich über das Kaufobjekt, die Spezialzone I.____, die Lage sowie den Zustand der Liegenschaft orientiert und mit den örtlichen Gegebenheiten vertraut gewesen. Ohnehin sei allgemein bekannt gewesen, dass in der Nähe des Kaufobjekts früher eine Deponie betrieben worden sei. Auch würden weder die Liegenschaft F.____ noch die Spezialzone I.____ auf der ehemaligen Deponie liegen; mithin sei der Baugrund unbelastet. Die Beschuldigten hätten daher nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen, dass die ehemalige Deponie in keiner Weise einen negativen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft habe. Jedenfalls sei nicht ersichtlich, dass die Beschuldigten unwahre Angaben gemacht hätten. Des Weiteren habe der Beschwerdeführerin aufgrund ihrer Ortskenntnis bekannt sein müssen, dass in der Region G.____ und E.____ seit Jahrzehnten Salz abgebaut werde. Im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft sei noch nicht bekannt gewesen, ob, wann und wo genau weitere Bohrungen zur Salzgewinnung stattfinden würden, zumal das entsprechende Baugesuch erst eineinhalb Jahre nach dem Liegenschaftsverkauf eingereicht worden sei. Die Beschuldigten hätten die Beschwerdeführerin daher gar nicht über zukünftige Salzbohrungen informieren können. Selbst wenn sie hätten ahnen können, dass Salzgewinnungen in der Nähe der Liegenschaft F.____ möglich seien, hätten die Beschuldigten davon ausgehen dürfen, dass der Salzabbau zu keiner Beeinträchtigung des Restaurations- und Reithofbetriebs führe, zumal im ursprünglichen geotechnischen Bericht eine relevante Beeinträchtigung ausgeschlossen worden sei. Schliesslich sei in Bezug auf die Pachtparzelle zu konstatieren, dass diese auf dem Situationsplan in den Ausschreibungsunterlagen farbig markiert und die Parzellengrösse angegeben worden sei. Aufgrund der Planunterlagen sei die Beschwerdeführerin beim Abschluss des Pachtvertrags somit über die effektive und korrekte Dimension des Pachtlands informiert gewesen.

Mit duplizierender Stellungnahme vom 24. August 2021 führen die Beschuldigten C.____ und D.____ ergänzend aus, dass nach wie vor schleierhaft und von der Beschwerdeführerin auch



nicht dargelegt sei, inwiefern die Tatbestandsvoraussetzungen des Betrugs gegeben seien. Mithin könne eine arglistige Täuschung beim besten Willen nicht erkannt werden und der angebliche Vermögensschaden lasse sich nicht objektivieren.

2.5 Vorliegend ist die Rechtmässigkeit der Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft vom 17. Juni 2021 zu prüfen. Gemäss Art. 310 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (lit. a), Verfahrenshindernisse bestehen (lit. b) oder aus den in Art. 8 StPO genannten Gründen auf eine Strafverfolgung zu verzichten ist (lit. c). Eine Nichtanhandnahmeverfügung hat zu ergehen, wenn die Staatsanwaltschaft allein aufgrund der Ermittlungsergebnisse oder der Strafanzeige die Untersuchung nicht eröffnet, da die Führung eines Verfahrens geradezu aussichtslos erscheint. Mithin kommt die Nichtanhandnahme nur in Frage, wenn keine Untersuchungshandlungen vorgenommen werden. Dabei ist der Grundsatz "in dubio pro duriore" zu beachten, wonach eine Nichtanhandnahme von der Staatsanwaltschaft einzig dann ausgesprochen werden darf, wenn es eindeutig klar erscheint, dass der Sachverhalt nicht strafbar ist oder nicht bestraft werden kann (ESTHER OMLIN, Basler Kommentar StPO, 2. Aufl. 2014, Art. 310 N 6 ff.; NATHAN LANDSHUT/THOMAS BOSSHARD, Zürcher Kommentar StPO, 3. Aufl. 2020, Art. 310 N 1; NIKLAUS SCHMID/DANIEL JOSITSCH, Praxiskommentar StPO, 3. Aufl. 2018, Art. 310 N 2; NIKLAUS SCHMID/DANIEL JOSITSCH, Handbuch des schweizerischen Strafprozessrechts, 3. Aufl. 2017, N 1231).

2.6 Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verlangt, dass der Verzicht auf die Verfahrenseröffnung nur dann erfolgt, wenn die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt sind. Die Situation muss sich demnach so präsentieren, dass gar nie ein Verdacht hätte angenommen werden dürfen oder der Anfangsverdacht vollständig entkräftet worden ist. Mithin darf die Nichtanhandnahme einzig verfügt werden, wenn mit Sicherheit feststeht, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt unter keinen Straftatbestand fällt. Dies kann beispielsweise bei rein zivilrechtlichen Streitigkeiten der Fall sein. Bei blossen Zweifeln, ob ein Straftatbestand vorliegt oder ob der Nachweis strafbaren Verhaltens gelingen wird, darf keine Nichtanhandnahme erfolgen, sondern ist die Untersuchung zu eröffnen oder der Tatverdacht durch eigene oder polizeiliche Ermittlungen abzuklären (NATHAN LANDSHUT/THOMAS BOSSHARD, a.a.O., Art. 310 N 4 f.; ESTHER OMLIN, a.a.O., Art. 310 N 9; NIKLAUS SCHMID/DANIEL JOSITSCH, Praxiskommentar StPO, a.a.O., Art. 310 N 3).

2.7 Zu prüfen ist die Nichtanhandnahme hinsichtlich des Tatbestands des Betrugs. Gemäss Art. 146 Abs. 1 des Schweizerischen Strafgesetzbuchs (StGB, SR 311.0) macht sich des Betrugs strafbar, wer in der Absicht, sich oder einen anderen unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen anderen am Vermögen schädigt. In objektiver Hinsicht besteht der Betrug somit



aus den folgenden Tatbestandsmerkmalen: der arglistigen Täuschung, dem Irrtum, der Vermögensdisposition, dem Vermögensschaden, dem Motivationszusammenhang zwischen Täuschung und Irrtum sowie Irrtum und Vermögensdisposition sowie schliesslich dem Kausalzusammenhang zwischen der Vermögensverfügung und dem Schaden. Arglist ist dann gegeben, wenn der Täter ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient. Bei einfachen falschen Angaben ist das Merkmal erfüllt, wenn deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar ist, sowie dann, wenn der Täter den Getäuschten von der möglichen Überprüfung abhält oder nach den Umständen voraussieht, dass dieser die Überprüfung der Angaben aufgrund eines besonderen Vertrauensverhältnisses unterlassen werde (STEFAN MAEDER/ MARCEL ALEXANDER NIGGLI, Basler Kommentar StGB, 4. Aufl. 2019, Art. 146 N 62). Schliesslich setzt der Tatbestand des Betrugs in subjektiver Hinsicht Vorsatz sowie Bereicherungsabsicht voraus.

2.8 Die Beschwerdeführerin erachtet den Anfangsverdacht hinsichtlich des Tatbestands des Betrugs zunächst insofern als erfüllt, als die Beschuldigten in der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008 das Restaurant, den Reithof sowie die Umgebung in den höchsten Tönen gelobt hätten, ohne jedoch über die in der Nähe zum Kaufobjekt liegende, stillgelegte Deponie J.____ zu informieren. Diesbezüglich ist zunächst festzustellen, dass die Existenz der stillgelegten Deponie J.____ keineswegs ein Geheimnis darstellt. Im Gegenteil ist zumindest in den Gemeinden G.____ und E.____ allgemein bekannt, dass am betreffenden Standort bis im Jahr 2005 eine Deponie betrieben worden ist. Angesichts des Umstands, dass die Beschwerdeführerin gemäss dem von ihr eingereichten Nutzungskonzept bis im Jahr 2007 während rund 15 Jahren einen Reitstall in G.____ betrieben hat, ist zu erwarten, dass die ortskundige Beschwerdeführerin Kenntnis von der stillgelegten Deponie hatte. Dessen ungeachtet ist in casu zu konstatieren, dass die Deponie in der Zwischenzeit vollständig zugeschüttet worden ist und somit die Aussicht von der Liegenschaft der Beschwerdeführerin in keiner Weise beeinträchtigt. Ebenso wenig liegen die von der Beschwerdeführerin erworbenen Parzellen auf der stillgelegten Deponie. Vielmehr ist dem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft zu entnehmen, dass es sich bei den im Eigentum der Beschwerdeführerin stehenden Parzellen gerade nicht um belasteten Grund handelt. Ferner macht die Beschwerdeführerin geltend, die stillgelegte Deponie habe zu Rissbildungen an ihrer Liegenschaft geführt. Zur Begründung dieses Vorbringens hat die Beschwerdeführerin die Expertise zur Rissbildung an der Liegenschaft F.____ von M.____ vom 19. August 2016 eingereicht. Im besagten Gutachten führt der Sachverständige unter anderem aus, es bestehe die Vermutung, dass die Deponie die Ursache der Setzungen – und somit der Schäden an der Liegenschaft – sei. Namentlich könne das Eigengewicht der eingebauten Deponiemasse zu einer zusätzlichen Belastung des Untergrunds führen, welcher ebenfalls zusammengedrückt werde. Dieser Effekt führe zu einer Setzungsmulde, welche sich ausserhalb des Deponiekörpers bemerkbar machen könne. Allerdings gebe es im vorliegenden Fall keine Langzeitmessungen über das Setzungs- und Kriechverhalten des Deponiekörpers. Ohnehin hätten die Gebäude bereits vor der Sanierung durch die Beschwerdeführerin Risse aufgewiesen. Diese Risse würden beweisen, dass sich auch schon vor 2008 differentielle Bewegungen eingestellt



hätten oder Spannungen in den Bauten zu entsprechenden Rissen geführt hätten. Abschliessend hält der Experte fest, dass die Deponie J.____ ein Teil der Ursache für die Schäden an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin sein könnte. Angesichts der Ausführungen des Gutachters zeigt sich somit, dass dieser gerade keinen Zusammenhang zwischen den Rissen an der Liegenschaft F.____ und der stillgelegten Deponie nachweisen konnte. Im Gegenteil weist der Sachverständige explizit darauf hin, dass es sich lediglich um eine Vermutung handle, wonach die Rissbildung an der Liegenschaft in einem Zusammenhang mit der stillgelegten Deponie stehen könnte. Es ist augenscheinlich, dass einzig aufgrund der blossen Mutmassungen des Sachverständigen im aktuellen Zeitpunkt kein Konnex zwischen der stillgelegten Deponie und den Rissen an der Liegenschaft der Beschwerdeführerin erstellt ist. Umso mehr konnten die Beschuldigten im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft offenkundig nicht voraussehen, dass die stillgelegte Deponie J.____ zu einem späteren Zeitpunkt allenfalls Auswirkungen auf das Kaufobjekt der Beschwerdeführerin haben könnte, zumal der entsprechende Konnex nicht einmal im heutigen Zeitpunkt nachweislich erstellt ist.

Folglich zeigt sich, dass im Zeitpunkt der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008 die Beschuldigten klarerweise davon ausgehen durften, dass die Deponie J.____ keine Auswirkungen auf die Liegenschaft F.____ haben wird und daher in keinem relevanten Zusammenhang zu dieser steht. Bei dieser Sachlage ist es daher nicht von Relevanz, ob im aktuellen Zeitpunkt nunmehr tatsächlich relevante Beeinträchtigungen aufgrund der Deponie J.____ vorliegen oder nicht, zumal eine allfällige Beeinträchtigung der Liegenschaft für die Beschuldigten ohnehin nicht vorhersehbar gewesen wäre. Folglich erhellt, dass – insbesondere in Beachtung der Ausführungen in der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008 – zweifellos keine Anhaltspunkte für eine arglistige Täuschung der Beschwerdeführerin durch die Beschuldigten in Bezug auf die Deponie J.____ gegeben sind, weshalb der Straftatbestand des Betrugs in diesem Punkt offensichtlich nicht erfüllt ist.

2.9 Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, dass entgegen der Beschreibung in den Unterlagen zur Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008, mit welcher ein idyllisches Ausflugsziel in der Spezialzone I.____ umschrieben werde, Salzbohrungen die Aussicht beeinträchtigen und Lärm verursachen würden, was die Beschuldigten absichtlich verschwiegen hätten. In allgemeiner Weise ist zunächst darauf hinzuweisen, dass seit mehreren Jahrzehnten in der entsprechenden Region Salzbohrungen durchgeführt werden, was der ortskundigen Beschwerdeführerin bekannt sein musste, zumal die Salzbohrungen in G.____ und E.____ wiederholt und ausführlich in der Öffentlichkeit thematisiert worden sind. Hinzu kommt, dass sowohl das Bau- als auch das Rodungsgesuch für das Gebiet L.____ im Jahr 2003 öffentlich aufgelegt worden sind (vgl. Beilagen 15 und 16 zur Strafanzeige der Beschwerdeführerin vom 10. September 2020). Mithin ist die Tatsache, dass im Gebiet L.____ dereinst Salzbohrungen stattfinden könnten, bereits vor dem Verkauf der Liegenschaft F.____ an die Beschwerdeführerin öffentlich bekannt gewesen. Über die konkreten Pläne zum Salzabbau im Gebiet L.____, namentlich über die zweite Etappe, wurde im Übrigen selbst die Gemeinde E.____ erst am 10. Mai 2010



durch die Vertreter der H.____AG informiert (vgl. Beilagen 13 und 14 zur Strafanzeige der Beschwerdeführerin vom 10. September 2020). Ungeachtet dieser Umstände erachtet die Beschwerdeinstanz insbesondere als massgebend, dass sich gemäss dem Auszug aus dem Bericht des geotechnischen Instituts vom 9. Dezember 2002 betreffend die Umweltverträglichkeit der Salzbohrungen (vgl. Beilage 2 der Stellungnahme der Beschuldigten C.____ und D.____ vom 19. Juli 2021) die Emissionen der Salzbohrungen weitgehend auf die Bauphase von vier bis sechs Wochen beschränken würden, wobei der Bohrbetrieb in den Landwirtschaftsbetrieben N.____ und F.____ bei der Ausführung der jeweils nächstgelegenen Bohrungen zu hören sei. Es werde jedoch davon ausgegangen, dass die Geräusche infolge des dazwischenliegenden Waldes nur schwach vernehmbar seien, zumal die Emissionen der Salzbohrungen einer üblichen Kleinbaustelle entsprechen würden. Demgegenüber erzeuge der Betrieb des Solungsfeldes nahezu keine Emissionen und es würden auch keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entstehen. Somit erhellt, dass die Beschuldigten gestützt auf diesen Bericht anlässlich der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ bzw. im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft offensichtlich keinen Grund zur Annahme hatten, dass sich die Salzbohrungen in irgendeiner Weise auf die zu verkaufenden und zu verpachtenden Parzellen auswirken werden. Daran vermag das nunmehr erstellte Lärmgutachten betreffend die Immissionen durch Tiefenbohrungen beim Restaurant F.____ der O.____AG vom 17. April 2015 nichts zu ändern, zumal dieses lediglich die Situation am 23. März 2015 sowie am 10. April 2015 widerspiegelt. Mithin kann aus dem zwischenzeitlich erstellten Lärmgutachten kein Schluss in Bezug auf die im Zeitpunkt des Verkaufs der Liegenschaft für die Beschuldigten gestützt auf den Bericht des geotechnischen Instituts vom 9. Dezember 2002 vorhersehbare Lärmbelastung gezogen werden. Im Übrigen ist dem besagten Lärmgutachten zu entnehmen, dass anlässlich der Bohrungen der Richtwert von 40 dB lediglich am Rand der Terrasse des Restaurants F.____ um 5 dB überschritten worden ist. Hingegen haben die Lärmmessungen bei den Pferdestallungen gerade keine Überschreitung des Richtwerts ergeben. Schliesslich ist anzumerken, dass der Expertise zur Rissbildung an der Liegenschaft F.____ von M.____ vom 19. August 2016 zu entnehmen ist, dass die Bohrarbeiten zwar zu Erschütterungen des Bodens im Umfeld der Liegenschaft F.____ geführt haben; gleichwohl haben die bei der Liegenschaft angekommenen Erschütterungen den massgebenden Grenzwert, ab welchem mit Schäden als Folge eben dieser Einwirkung gerechnet werden muss, nicht erreicht (S. 15 des Gutachtens zur Rissbildung an der Liegenschaft F.____ von M.____ vom 19. August 2016). Mithin sind daher auch die Risse an der Liegenschaft nicht auf die Salzbohrungen zurückzuführen.

Es zeigt sich somit, dass im Zeitpunkt der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ die Beschuldigten nicht davon ausgehen konnten, dass es aufgrund von Salzbohrungen zu einer massgeblichen Beeinträchtigung der Liegenschaft kommt. Im Gegenteil durften die Beschuldigten gestützt auf die ihnen zur Verfügung stehenden Unterlagen annehmen, dass die Salzbohrungen keinen relevanten Einfluss auf das Grundstück und die Aussicht vom Grundstück haben werden. Bei dieser Sachlage ist es folglich nicht von Relevanz, ob nunmehr tatsächlich relevante Beeinträchtigungen aufgrund des Salzabbaus vorliegen oder nicht, zumal eine allfällige Beeinträchtigung



der Liegenschaft für die Beschuldigten ohnehin nicht vorhersehbar gewesen wäre. Daher erhellet, dass – insbesondere in Beachtung der Ausführungen in der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008 – zweifellos keine Anhaltspunkte für eine arglistige Täuschung der Beschwerdeführerin durch die Beschuldigten in Bezug auf den Salzabbau gegeben sind, weshalb der Straftatbestand des Betrugs auch in diesem Punkt offensichtlich nicht erfüllt ist.

2.10 Sodann bringt die Beschwerdeführerin vor, sie sei durch die Beschuldigten, insbesondere durch den Beschuldigten D.____, hinsichtlich der Grösse der Pachtparzelle getäuscht worden. In dieser Hinsicht ist allerdings festzustellen, dass Gegenstand der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008 unter anderem ein Situationsplan ist, welchem sowohl das Kaufobjekt als auch die Pachtparzellen, mithin auch die in Frage stehende Parzelle, deren jeweiligen Grundstücksgrenzen sowie die exakten Grundstücksgrössen zu entnehmen sind (S. 4 der Ausschreibung der Liegenschaft F.____ vom 12. August 2008). Hinzu kommt, dass die massgebende Grösse der Parzelle bzw. die genauen Grenzen dieser Parzelle ohne Weiteres dem Grundbuch zu entnehmen sind. Für die Beschwerdeführerin wäre es somit ein Leichtes gewesen, das Grundbuch zu konsultieren, um die exakten Grundstücksgrenzen zu prüfen. Jedenfalls ist augenscheinlich, dass die Beschuldigten in casu die Beschwerdeführerin in keiner Weise arglistig getäuscht haben. Folglich erhellet, dass zweifellos keine Anhaltspunkte für eine arglistige Täuschung der Beschwerdeführerin durch die Beschuldigten in Bezug auf die Grösse sowie die Grenzen der Pachtparzelle gegeben sind, weshalb der Straftatbestand des Betrugs in diesem Punkt ebenfalls offensichtlich nicht gegeben ist.

2.11 Schliesslich ist in Bezug auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach davon auszugehen sei, dass die Bank K.____ in Kenntnis der gesamten Umstände ihr keine Hypothek für den Kauf der Liegenschaft F.____ gewährt hätte, zu konstatieren, dass in casu einzig massgebend ist, ob der Anfangstatverdacht besteht, dass sich die Beschuldigten durch eine arglistige Täuschung der Beschwerdeführerin des Betrugs strafbar gemacht haben. Dies hat die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft – wie vorstehend dargelegt worden ist – zu Recht verneint. Daran vermögen die Darlegungen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der Bank K.____ offensichtlich nichts zu ändern, weshalb auf die entsprechenden Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht weiter einzugehen ist.

2.12 In Anbetracht der vorstehenden Erwägungen erhellet somit, dass der Straftatbestand des Betrugs gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB klarerweise nicht erfüllt ist, weshalb die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft das Strafverfahren zu Recht nicht anhand genommen hat. Die Beschwerde erweist sich demzufolge als unbegründet und ist daher abzuweisen.

3. Kosten

3.1 Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Als unterliegend gilt auch jene Partei,



auf deren Rechtsmittel nicht eingetreten wird. Entsprechend dem Ausgang des vorliegenden Verfahrens sind die Verfahrenskosten des Kantonsgerichts in der Höhe von Fr. 1'050.--, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.-- (§ 13 Abs. 1 der Verordnung über die Gebühren der Gerichte, GebT, SGS 170.31) sowie Auslagen von Fr. 50.-- (§ 3 Abs. 6 GebT), der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen.

3.2 Im Weiteren ist zu prüfen, ob die Parteien Anspruch auf eine Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren haben. Gemäss Art. 436 Abs. 1 StPO richten sich Ansprüche auf Entschädigung und Genugtuung im Rechtsmittelverfahren nach den Art. 429 bis 434 StPO. Diesen Bestimmungen ist zwar keine Regelung im Sinne von Art. 428 Abs. 1 StPO zu entnehmen, dessen ungeachtet hat sich indes auch der Anspruch auf Entschädigung im Rechtsmittelverfahren nach Massgabe des Obsiegens oder Unterliegens zu richten (PATRICK GUIDON, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, 2011, Rz. 578; NIKLAUS SCHMID/DANIEL JOSITSCH, Praxiskommentar StPO, 3. Aufl. 2018, Art. 436 N 1; STEFAN WEHRENBURG/FRIEDRICH FRANK, Basler Kommentar StPO, 2. Aufl. 2014, Art. 436 N 4). Ferner hat das Bundesgericht in BGE 147 IV 47 dargelegt, dass die Entschädigung der beschuldigten Person für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte bei einer Einstellung des Strafverfahrens oder bei einem Freispruch zulasten des Staats geht, wenn es sich um ein Offizialdelikt handelt (Art. 429 Abs. 1 StPO), und zulasten der Privatklägerschaft, wenn es um ein Antragsdelikt geht (Art. 432 Abs. 2 StPO). Im Berufungsverfahren betreffend Offizialdelikte wird die unterliegende Privatklägerschaft entschädigungspflichtig, im Beschwerdeverfahren hingegen der Staat. Geht es um ein Antragsdelikt, wird sowohl im Berufungs- wie im Beschwerdeverfahren die Privatklägerschaft entschädigungspflichtig (Art. 436 Abs. 1 i.V.m. Art. 432 Abs. 2 StPO; BGE 147 IV 47, E. 4.2.1 ff., insb. E. 4.2.6). Entsprechend dem vorliegenden Verfahrensausgang sowie in Beachtung der dargelegten Rechtsprechung ist den Beschuldigten C.____ und D.____ daher eine Parteientschädigung aus der Gerichtskasse zu entrichten. Mit Honorarnote vom 24. August 2021 weist Advokat Gabriel Giess einen Aufwand von 11 Stunden à Fr. 280.-- aus. In Bezug auf die Höhe des Stundenansatzes ist zu konstatieren, dass das Honorar gemäss § 3 Abs. 1 der Tarifordnung für die Anwältinnen und Anwälte (TO, SGS 178.112) Fr. 200.-- bis Fr. 350.-- pro Stunde beträgt, je nach Schwierigkeit und Bedeutung der Sache, der damit verbundenen Verantwortung sowie der persönlichen und finanziellen Verhältnisse der zahlungspflichtigen oder der auftraggebenden Person. Praxisgemäss legt das Kantonsgesicht in mittleren Fällen den Stundenansatz auf Fr. 250.-- fest, während leichten Fällen ein geringerer Honoraransatz pro Stunde zu Grunde gelegt wird. In komplexen Fällen wird ausnahmsweise ein höherer Stundenansatz bestimmt, wobei hinsichtlich der Annahme von komplexen Fällen in der Regel Zurückhaltung geübt wird. Der vom Verteidiger in seiner Honorarnote vom 24. August 2021 ausgewiesene Stundenansatz von Fr. 280.-- erachtet das Kantonsgesicht deshalb als überhöht, zumal offenkundig weder ein komplexer Sachverhalt gegeben ist noch sich diffizile Rechtsfragen stellen. Mithin kommt der Angelegenheit keine Komplexität zu, weshalb der Fall als leicht zu qualifizieren ist. Entsprechend erachtet die Beschwerdeinstanz einen Stundenansatz von Fr. 230.-- als angemessen. Demnach ist dem Rechtsvertreter der Beschuldigten C.____ und D.____, Advokat Gabriel Giess, eine Entschädigung von



Fr. 2'668.-- (inklusive Auslagen) zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer von Fr. 205.45, insgesamt somit Fr. 2'873.45, aus der Gerichtskasse zu entrichten. Im Übrigen ist der Beschwerdeführerin bei diesem Verfahrensausgang keine Parteientschädigung auszurichten.



Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von Fr. 1'050.--, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.-- sowie Auslagen von Fr. 50.--, werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
 3. Dem Rechtsvertreter der Beschuldigten C.____ und D.____, Advokat Gabriel Giess, wird ein Honorar von Fr. 2'668.-- (inklusive Auslagen) zuzüglich 7.7% Mehrwertsteuer von Fr. 205.45, insgesamt somit Fr. 2'873.45, aus der Gerichtskasse entrichtet.

Präsident

Gerichtsschreiber

Dieter Eglin

Dominik Haffter

Gegen diesen Entscheid ist Beschwerde beim Bundesgericht erhoben worden (6B_484/2022).