



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

1 StR 384/21

vom  
9. Februar 2022  
in der Strafsache  
gegen

wegen Betruges u.a.

Der 1. Strafsenat des Bundesgerichtshofs hat nach Anhörung des Beschwerdeführers und des Generalbundesanwalts – zu 2. auf dessen Antrag – am 9. Februar 2022 gemäß § 349 Abs. 2 und 4 StPO beschlossen:

1. Auf die Revision des Angeklagten wird das Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 1. März 2021 aufgehoben
  - a) mit den Feststellungen im Fall II. 6. (Tat IV) der Urteilsgründe und
  - b) im Gesamtstrafenausspruch.
2. Die weitergehende Revision wird als unbegründet verworfen.
3. Im Umfang der Aufhebung wird die Sache zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsmittels, an eine andere Wirtschaftsstrafkammer des Landgerichts zurückverwiesen.

Gründe:

1. Das Landgericht hat den Angeklagten wegen Betruges in 161 tateinheitlichen Fällen, wegen Untreue in Tateinheit mit vorsätzlichem Bankrott in drei Fällen und wegen vorsätzlicher Insolvenzverschleppung zu einer Gesamtfreiheitsstrafe von sieben Jahren und neun Monaten verurteilt. Die auf die Rüge der Verletzung formellen und materiellen Rechts gestützte Revision des Angeklagten hat



- 4            b) Das Landgericht hat den Vermögensnachteil im Sinne des § 266 StGB – ungeachtet der in der Veräußerung der Immobilien zu sehenden Pflichtwidrigkeit gegenüber der Genossenschaft insbesondere vor dem Hintergrund der von ihr verfolgten wirtschaftlichen Ziele – rechtsfehlerhaft nicht nach der Differenz zwischen Verkehrswert und erzielttem Kaufpreis bemessen.
- 5            aa) Ob ein Vermögensnachteil eingetreten ist, muss grundsätzlich durch einen aus ex-ante-Sicht vorzunehmenden Vergleich des gesamten Vermögens vor und nach der beanstandeten Verfügung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten geprüft werden. Für die Bestimmung des objektiven Wertes einer Immobilie ist die Feststellung ihres Verkehrswertes der zutreffende Ansatz. Dieser bemisst sich nach dem Preis, der im maßgebenden Zeitpunkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB; BGH, Beschluss vom 16. Juni 2021 – 6 StR 334/20 Rn. 10 mwN).
- 6            bb) Entgegen der Ansicht des Landgerichts entbindet die zugunsten des Angeklagten eingenommene „Sicht eines objektiven Investors“ nicht davon, für die Bestimmung des Nachteils für das Vermögen des Treugebers – der G. eG – den Verkehrswert der Immobilien zu bestimmen. Hinsichtlich der im Ausgangspunkt zugrunde gelegten Optionskaufpreise stellt das Landgericht jedoch lediglich fest, dass die Basis für deren Bestimmung „zum Ankaufzeitpunkt aktuelle Wertgutachten oder bei Neubauten die Kostenkalkulation“ gewesen sei, wobei zusätzlich ein „Puffer von 5 % eingepreist worden sei“ (UA S.186 f.). Es handle sich „folglich um eine durch die Genossenschaft selbst festgelegte Summe, die sich am objektiven Wert orientierte“ (UA S. 187). Aus Sicht der sachverständigen Zeugin entsprächen „die Optionskaufpreise dem objektiven Wert der Immobilien“, lägen „eventuell noch darunter“ (UA S. 188). Diese Betrachtungsweise

genügt jedoch keinem der anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bestimmung des Verkehrswertes (vgl. nur BGH, Urteile vom 24. Juni 2015 – XII ZR 72/14 Rn. 11 und vom 12. Januar 2001 – V ZR 420/99 Rn. 9, 12; EZBK/Dieterich, BauGB, 143. EL August 2021, § 194 Rn. 136 ff.).

- 7 Ob der durch den Verkauf der Immobilien entstandene Vermögensnachteil für die G. eG in Höhe von 1.335.000 Euro – wie vom Landgericht angenommen – ‘als absoluter Mindestschaden’ (UA S. 197) anzusehen ist, kann vor diesem Hintergrund nicht abschließend beurteilt werden. Insbesondere die auf den Grundstücken lastenden Auflassungsvormerkungen zugunsten der sog. Optionskäufer sowie die den Käufer der Immobilien treffenden, vom Landgericht nicht näher dargestellten Verpflichtungen diesen gegenüber stellen wertmindernde Faktoren dar, die bei der Bewertung des Verkehrswertes zu berücksichtigen sind.
- 8 c) Die Feststellungen des Landgerichts tragen ferner aus dem gleichen Grund nicht die Annahme des Tatbestandsmerkmals des Beiseiteschaffens im Sinne des § 283 Abs. 1 Nr. 1 StGB, das nur solche Vermögensverschiebungen erfasst, die den Anforderungen eines ordnungsgemäßen Wirtschaftens grob widersprechen (vgl. BGH, Urteil vom 29. April 2010 – 3 StR 314/09, BGHSt 55, 107 Rn. 29).
- 9 2. Die Aufhebung der Verurteilung des Angeklagten im Fall II. 6. (Tat IV) der Urteilsgründe (geahndet mit einer Einzelstrafe von drei Jahren Freiheitsstrafe) zieht die Aufhebung des Gesamtstrafenausspruchs nach sich. Angesichts

der im konkreten Fall schwierigen Beurteilung des Verkehrswertes des Immobilienpakets könnte die Anwendung des § 154 StPO naheliegen.

Raum

Bellay

Bär

Leplow

Pernice

Vorinstanz:

Landgericht Stuttgart, 01.03.2021 - 6 KLS 165 Js 111011/19