

HRRS-Nummer: HRRS 2025 Nr. 1410

Bearbeiter: Christian Becker

Zitierungsvorschlag: HRRS 2025 Nr. 1410, Rn. X

**BGH 5 StR 465/24 - Urteil vom 17. Juli 2025 (LG Berlin)**

**Einziehung von Immobilien (erweiterte Einziehung; Herrühren aus einer Straftat; Verwertungshandlungen; Surrogate; wirtschaftliche Betrachtung; Mischfinanzierung beim Grundstückskauf); Beweiswürdigung hinsichtlich der Einziehungsvoraussetzungen (Einlassung des Einziehungsbeteiligten).**

§ 76a Abs. 4 StGB; § 261 StPO; § 437 StPO

**Leitsätze des Bearbeiters**

1. Das Tatbestandsmerkmal des Herrührens in § 76a Abs. 4 StGB ist erfüllt, wenn sich der betroffene Gegenstand bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise im Sinne eines Kausalzusammenhangs auf die Vortat zurückführen lässt, mithin seine Ursache in der rechtswidrigen Tat hat. Dies umfasst auch eine Kette von Verwertungshandlungen, bei denen der ursprünglich bemakelte Gegenstand - gegebenenfalls mehrfach - durch einen anderen oder auch durch mehrere Surrogate ersetzt wird. In Fällen der Vermischung legal erworbener und inkriminierter Geldmittel kommt es entscheidend darauf an, dass der aus Vortaten herrührende Anteil bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht völlig unerheblich ist. Gleiches gilt für die Frage, ob es sich bei einem mischfinanzierten Grundstück um ein der Einziehung zugängliches Objekt handelt.
2. Ansprüche aus Vermietung und Verpachtung können nach § 76a Abs. 4 StGB als Nutzungen (§ 100 BGB) eingezogen werden, wenn sich die Bemakelung eines Grundstücks bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise an ihnen fortgesetzt hat. Das galt bereits vor der seit 18. März 2021 geltenden Fassung des § 76a Abs. 4 StGB, in der Nutzungen ausdrücklich als Einziehungsobjekte bezeichnet wurden.
3. Für die Überzeugungsbildung dazu, ob ein Gegenstand aus irgendeiner nicht näher konkretisierbaren rechtswidrigen Tat herröhrt und damit der selbständigen Einziehung nach § 76a Abs. 4 Satz 1 StGB unterliegt, gilt der Grundsatz der freien richterlichen Beweiswürdigung gemäß § 261 StPO, der durch die Vorschrift des § 437 StPO nicht eingeschränkt wird. An die Bewertung der Einlassung eines Einziehungsbeteiligten (vgl. § 427 Abs. 1 Satz 1 StPO) sind insofern die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Beurteilung sonstiger Beweismittel.
4. Entlastende Angaben sind nicht schon deshalb als unwiderlegbar hinzunehmen, weil es für das Gegenteil keine unmittelbaren Beweise gibt.
5. Die Überzeugung des Tatgerichts von einem bestimmten Sachverhalt erfordert keine absolute, das Gegenteil denknotwendig ausschließende Gewissheit. Es genügt vielmehr ein nach der Lebenserfahrung ausreichendes Maß an Sicherheit, das vernünftige Zweifel nicht aufkommen lässt; „zwingend“ muss ein Beweisergebnis demgegenüber nicht sein.

**Entscheidungstenor**

Auf die Revisionen der Staatsanwaltschaft wird das Urteil des Landgerichts Berlin vom 5. Dezember 2023 mit den Feststellungen aufgehoben.

Die Sache wird zu neuer Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Rechtsmittel, an eine andere als Jugendkammer tätige Strafkammer des Landgerichts zurückverwiesen.

**Gründe**

Das Landgericht hat im selbständigen Einziehungsverfahren die von der Staatsanwaltschaft beantragte Einziehung von 1 sechs Grundstücken, von Miet- oder Pachtforderungen, einer Inhabergrundschuld und von Auszahlungsansprüchen abgelehnt. Hiergegen richten sich die von der Staatsanwaltschaft mit der Sachräge geführten Revisionen. Die vom Generalbundesanwalt vertretenen Rechtsmittel haben Erfolg.

I.

2

1. In dem Verfahren geht es im Wesentlichen um das wegen des Verdachts der Geldwäsche beschlagnahmte (Mit-)Eigentum der Einziehungsbeteiligten an sechs zwischen 2012 und 2018 in B. für insgesamt knapp 1,9 Millionen Euro erworbenen Häusern und Wohnungen. Nach dem Urteil war aber der Vater des Einziehungsbeteiligten R., K. R.,

wirtschaftlich Berechtigter der Immobilien, die in seinem Auftrag und mit seinen Mitteln erworben wurden. Grund hierfür war, dass K. R. als Bezieher staatlicher Transferleistungen nicht offiziell als Eigentümer in Erscheinung treten wollte.

Das Landgericht hat zur Frage der Finanzierung der Grundstücke insbesondere Feststellungen zum familiären Umfeld des Einziehungsbeteiligten R., zu aus diesem heraus seit Mitte der 1980er Jahre begangenen Vermögensstrafaten sowie zur Erwirtschaftung eines erheblichen, später zum Erwerb der B. er Immobilien eingesetzten Grundstücksvermögens im Libanon ab Ende der 1980er Jahre getroffen. Im Einzelnen hat es festgestellt: 4

K. R. siedelte mit seinen Eltern und mindestens zehn Geschwistern in den Jahren 1984 und 1985 aus dem Libanon nach Deutschland über. Bei der Einreise gab die Familie an, mittellos zu sein, und bezog fortan Sozialleistungen. Spätere Einkünfte aus legalen Beschäftigungen waren geringfügig. 5

Bereits kurz nach der Einreise begannen vier der Brüder des K. R., eine Vielzahl von Straftaten - weit überwiegend Diebstähle - zu begehen. Einer der Brüder wurde bereits zwei Monate nach seiner Einreise bei dem Versuch des gewinnbringenden Verkaufs von über 150 Gramm Heroingemisch festgenommen und hierfür verurteilt. Dieser Bruder erworb im Jahr 1987 ein Grundstück im Libanon für umgerechnet etwa 17.000 DM sowie im Jahr 1990 ein weiteres für umgerechnet rund 86.000 DM. 6

Ab Anfang 1990 verübte auch der damals 17- oder 18-jährige K. R. Diebstähle. Unter anderem entwendete er mit einem seiner Brüder im Mai 1991 vier Uhren mit einem Gesamtverkaufspreis von 73.000 DM, die unauffindbar blieben. Im selben Jahr wurden ihm von seinem Bruder etwa zehn Prozent der Eigentumsanteile der beiden Grundstücke im Libanon übertragen; weitere Anteile erhielten seine Mutter und weitere Brüder. 7

Im Jahr 1994 entwendeten zwei Brüder des K. R. einen Stahlschrank, in dem sich Fahrscheine und weitere Gegenstände im Wert von etwa 500.000 DM befanden. Nur ungefähr die Hälfte des Beutewerts konnte sichergestellt werden. Ein Jahr später erwarben K. R., mehrere seiner Brüder und seine Mutter ein Doppelgrundstück im Libanon zu einem unbekannten Kaufpreis. 8

Im Dezember 1999 und im Januar 2000 erbeutete ein Bruder von K. R. bei Einbruchdiebstählen Elektroartikel im Gesamtwert von knapp 400.000 DM. Anfang der 2000er Jahre schloss sich K. R. unter anderem mit drei seiner Brüder zu einer Bande zusammen. Deren Mitglieder verübten Einbruchdiebstähle und erzielten erhebliche Beutewerte. Allein in den zwei Monaten um den Jahreswechsel 2000/2001 beliefen sich diese auf über 265.000 DM. 9

Während K. R. samt seiner Ehefrau sowie den in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Kindern weiterhin Sozialleistungen bezog, erwarb er im Jahr 2005 eine Wohnung in B. für umgerechnet ungefähr 200.000 Euro. In das Grundbuch wurde seine Ehefrau als Eigentümerin eingetragen; wirtschaftlich Berechtigter war er. Im selben Jahr verkauften er und die übrigen Anteilseigner der Familie das fünfzehn Jahre zuvor für rund 86.000 DM erworbene Grundstück im Libanon zu einem Preis von 1,1 Millionen US-Dollar an einen Investor, der dort ein Haus mit mehreren Wohnungen errichtete. Eine von diesen kaufte K. R. für umgerechnet ungefähr 225.000 Euro. Offizielle Eigentümerin wurde wiederum seine Ehefrau. 10

Im Jahr 2012 kaufte K. R. für 135.000 Euro die erste der verfahrensgegenständlichen Immobilien in B. Um seinen Sozialleistungsbezug nicht zu gefährden, erwarb er sie im Namen seiner Schwester, die ohne ihr Wissen als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen wurde. Nach der Volljährigkeit des Einziehungsbeteiligten R. sorgte K. R. für die unentgeltliche Übereignung an ihn, wobei im notariellen Kaufvertrag wahrheitswidrig beurkundet wurde, dass der Kaufpreis „bereits zwischen den Parteien im Libanon in bar gezahlt“ worden sei. 11

Im Oktober 2014 brach ein Bruder von K. R. mit unbekannten Mittätern in eine Sparkassenfiliale ein und erzielte mehr als 10 Millionen Euro Beute, deren Verbleib weit überwiegend ungeklärt blieb. 12

Im Zeitraum von Ende 2015 bis Juni 2018 erwarb und ersteigte der Einziehungsbeteiligte R. - in einem Fall über die von ihm als Alleingesellschafter 2017 gegründete Einziehungsbeteiligte K. GmbH - sechs weitere Immobilien in B. für insgesamt über 1,7 Millionen Euro, von denen nach zwischenzeitlichem Verkauf einer Wohnung fünf Gegenstand des vorliegenden Einziehungsverfahrens sind. Dahinter stand abermals K. R. Er finanzierte die Immobilien aus Einkünften aus seinem libanesischen Grundbesitz und sorgte insbesondere dafür, dass zur Begleichung der Kaufpreise von einem Immobilienhändler - dem Zeugen K. - im Erwerbszeitraum insgesamt mehr als eine Million Euro aus dem Libanon auf Konten nach Deutschland überwiesen wurde. 13

2. Im Juni 2018 leitete die Staatsanwaltschaft B. gegen den Einziehungsbeteiligten R. ein Ermittlungsverfahren wegen Geldwäsche ein. Daraufhin wurden zwischen Juni 2018 und April 2019 die Verfahrensgegenstände beschlagnahmt. Im Oktober 2020 stellte die Staatsanwaltschaft mangels Nachweisbarkeit einer konkreten rechtswidrigen Vortat das Ermittlungsverfahren ein und verfügte die Einleitung des selbständigen Einziehungsverfahrens. 14

3. Die Strafkammer hat die Einziehung abgelehnt, weil sie sich nicht zu überzeugen vermocht hat, dass die verfahrensgegenständlichen Immobilien aus rechtswidrigen Taten herrühren. Zwar sei „zweifelsohne“ von einem groben

Missverhältnis zwischen deren Wert und den gegenüber den Sozialbehörden angegebenen Einkünften des K. R. als „fiktischem Eigentümer“ auszugehen. Auch begründe die Vielzahl der Diebstahlstaten im Vorfeld der Immobilienkäufe im Libanon „nicht unerhebliche Zweifel an der Legalität der zum Erwerb“ verwendeten Mittel. Jedoch gebe es „konkrete und nicht nur denktheoretische Anknüpfungspunkte für einen legalen Erwerb“: Der Urgroßvater des Einziehungsbeteiligten R. habe schon 1965 in Be. ein einzelnes Grundstück mit einer Zweizimmerwohnung erworben, die nach der „unwiderlegbaren Erklärung des Einziehungsbeteiligten“ durchgängig vermietet worden sei. Mit diesen Mieteinnahmen habe seine Familie ab Mitte der 1980er Jahre ihren gesamten Immobilienbesitz im Libanon aufgebaut. Dessen Vermietung sowie teilweiser Verkauf ab dem Jahr 2015 habe den Erwerb der Grundstücke in B. ermöglicht.

## II.

Die Revisionen der Staatsanwaltschaft haben Erfolg. Während das Landgericht zutreffend die formellen Voraussetzungen einer selbständigen Einziehung nach § 76a Abs. 4 Satz 1 StGB angenommen hat, erweist sich die Prüfung, ob die beschlagnahmten Vermögenswerte aus rechtswidrigen Taten herrühren, als rechtsfehlerhaft. 16

1. Die Strafkammer hat bei dieser Prüfung bereits einen falschen rechtlichen Maßstab angelegt. 17

a) Das Tatbestandsmerkmal des Herrührens in § 76a Abs. 4 StGB ist erfüllt, wenn sich der betroffene Gegenstand bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise im Sinne eines Kausalzusammenhangs auf die Vortat zurückführen lässt, mithin seine Ursache in der rechtswidrigen Tat hat. Dies umfasst auch eine Kette von Verwertungshandlungen, bei denen der ursprünglich bemakelte Gegenstand - gegebenenfalls mehrfach - durch einen anderen oder auch durch mehrere Surrogate ersetzt wird (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23 Rn. 16 mwN; BT-Drucks. 18/9525, S. 73; LK/Lohse, StGB, 14. Aufl., § 76a Rn. 37). In Fällen der Vermischung legal erworbener und inkriminierter Geldmittel kommt es entscheidend darauf an, dass der aus Vortaten herrührende Anteil bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht völlig unerheblich ist (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23 Rn. 17 mwN; vgl. zu den in BT-Drucks. 18/9525, S. 73 in Bezug genommenen Grundsätzen zur „Teilkontamination“ beim Geldwäschetabestand BGH, Urteile vom 15. August 2018 - 5 StR 100/18, NZWiSt 2019, 148, 150; vom 10. November 2021 - 2 StR 185/20 Rn. 60, BGHR StGB § 261 Abs. 7 Gegenstand 1, jeweils mwN; zur vorzunehmenden umfassenden Prüfung der Verhältnismäßigkeit vgl. BGH, Urteil vom 4. Juni 2025 - 5 StR 622/24 Rn. 23 ff.; Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23 Rn. 17; KG Berlin, Beschluss vom 30. September 2020 - 4 Ws 46/20 Rn. 59; zur Verfassungskonformität vgl. BVerfG, Beschluss vom 10. Februar 2021 - 2 BvL 8/19, BVerfGE 156, 354). Gleiches gilt für die Frage, ob es sich bei einem mischfinanzierten Grundstück um ein der Einziehung zugängliches Objekt handelt (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23; Urteil vom 10. November 2021 - 2 StR 185/20 Rn. 58, 61). 18

b) Diesen Maßstab hat die Strafkammer verkannt. 19

aa) Sie ist davon ausgegangen, ein Herrühren nur dann annehmen zu können, wenn die jeweilige Immobilie vollständig durch rechtswidrige Taten finanziert wurde. Zu einer möglichen gemischten Finanzierung aus legalen und inkriminierten Mitteln verhalten sich die Urteilsgründe nicht. 20

Wegen dieses verkürzten Maßstabs hat sich das Landgericht insbesondere den Blick auf die Herkunft einzelner, für Immobilienkäufe eingesetzter Teilbeträge verstellt. So ist es bei der 2012 für 135.000 Euro erworbenen B. er Immobilie von einer vollständigen Finanzierung durch libanesische Mieteinnahmen ausgegangen, hat aber nur für drei sich auf 111.832 Euro summierende Teilzahlungen einen Zahlungsweg aus dem Libanon festgestellt. Der Überweisung des rund 15 Prozent des Kaufpreises ausmachenden Restbetrags, welche K. R. von seinem Konto bei einer B. er Bank vornahm, liegen dagegen dortige Bareinzahlungen zugrunde. Ein Transfer dieses Bargeldes aus dem Libanon ist nicht festgestellt. Bei einem anderen Teilbetrag von 30.000 Euro, den K. R. im August 2017 zum Ankauf einer im Folgejahr im Zusammenhang mit B. er Erwerbungen wieder veräußerten Immobilie in K. (Libanon) in bar an den Verkäufer übergab, hat die Strafkammer überhaupt keine Feststellungen zur Herkunft getroffen. 21

bb) Zudem hat die Strafkammer bei den Vermögensumwandlungen bereits nicht durchgehend die gebotene wirtschaftliche Betrachtung angestellt, um zu bestimmen, ob Surrogate ihre Ursache (noch) in Straftaten haben. Das zeigt sich darin, dass das Landgericht ein Herrühren einer der verfahrensgegenständlichen B. er Wohnungen aus Straftaten nur deshalb von vornherein ausgeschlossen hat, weil diese mit Geld aus einem Bankdarlehen bezahlt wurde. Dabei hat es übersehen, dass in einem solchen Fall das Erwerbsobjekt wirtschaftlich betrachtet aus rechtswidrigen Taten herrühren kann, wenn die Finanzierungsform allein deshalb gewählt wurde, um aus deliktschen Quellen stammende Geldmittel in legale Finanzströme einzuspeisen (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23 Rn. 22). 22

2. Darüber hinaus erweist sich die Beweiswürdigung als rechtsfehlerhaft. 23

a) Für die Überzeugungsbildung dazu, ob ein Gegenstand aus irgendeiner nicht näher konkretisierbaren rechtswidrigen Tat herröhrt und damit der selbständigen Einziehung nach § 76a Abs. 4 Satz 1 StGB unterliegt, gilt der Grundsatz der freien richterlichen Beweiswürdigung gemäß § 261 StPO, der durch die Vorschrift des § 437 StPO nicht eingeschränkt wird (BGH, Urteil vom 18. September 2019 - 1 StR 320/18 Rn. 15, 17 mwN; vgl. ferner BT-Drucks. 18/9525, S. 93, 24

18/11640, S. 89). Danach ist die Würdigung der Beweise grundsätzlich Sache des Tatgerichts. Die revisionsgerichtliche Prüfung beschränkt sich darauf, ob diesem bei der Beweiswürdigung Rechtsfehler unterlaufen sind. Das ist dann der Fall, wenn die Beweiswürdigung von einem rechtlich unzutreffenden Ansatz ausgeht, etwa hinsichtlich des Umfangs und der Bedeutung des Zweifelssatzes, wenn sie Lücken aufweist, wenn sie widersprüchlich oder unklar ist, gegen Gesetze der Logik oder gesicherte Erfahrungssätze verstößt oder wenn an die für eine Entscheidung erforderliche Gewissheit überspannte Anforderungen gestellt werden. Ferner ist die Beweiswürdigung rechtsfehlerhaft, wenn die Beweise nicht erschöpfend gewürdigt werden oder sich den Urteilsgründen nicht entnehmen lässt, dass die einzelnen Beweisergebnisse in eine umfassende Gesamtwürdigung eingestellt wurden (st. Rspr.; vgl. nur BGH, Urteil vom 26. April 2023 - 5 StR 457/22 Rn. 7 mwN). Dabei sind an die Bewertung der Einlassung eines Einziehungsbeteiligten (vgl. § 427 Abs. 1 Satz 1 StPO) die gleichen Anforderungen zu stellen wie an die Beurteilung sonstiger Beweismittel.

b) Dem wird die Beweiswürdigung schon deshalb nicht gerecht, weil die Strafkammer überzogene Anforderungen an ihre Überzeugungsbildung angelegt hat. 25

aa) Rechtsfehlerhaft hat sie ihrer Entscheidung die Angaben des Einziehungsbeteiligten R. als „unwiderlegbar“ zugrunde gelegt, das gesamte Immobilienvermögen im Libanon röhre aus der Vermietung einer einzelnen Zweizimmerwohnung in Be. her. Entlastende Angaben sind jedoch nicht schon deshalb als unwiderlegbar hinzunehmen, weil es für das Gegenteil keine unmittelbaren Beweise gibt (vgl. BGH, Urteile vom 19. Dezember 2024 - 5 StR 588/24 Rn. 14; vom 28. Februar 2024 - 5 StR 427/23 Rn. 7; vom 2. Februar 2022 - 5 StR 282/21 Rn. 13 jeweils mwN). Soweit das Landgericht ausreichende „Anknüpfungspunkte für einen legalen Erwerb“ in den vom Einziehungsbeteiligten R. vorgelegten schriftlichen Erklärungen ehemaliger Mieter sowie eines Onkels des K. R. gesehen hat, ist deren Beweiswert weder bestimmt noch gewürdigt worden, sodass sie die Einlassung des Einziehungsbeteiligten nicht stützen können. 26

bb) Die Möglichkeit einer Verbringung von Erlösen aus in B. begangenen Straftaten in den Libanon hat die Strafkammer als „nicht zwingend“ aus ihrer Betrachtung ausgeschieden. Die Überzeugung des Tatgerichts von einem bestimmten Sachverhalt erfordert aber keine absolute, das Gegenteil denknotwendig ausschließende Gewissheit. Es genügt vielmehr ein nach der Lebenserfahrung ausreichendes Maß an Sicherheit, das vernünftige Zweifel nicht aufkommen lässt; „zwingend“ muss ein Beweisergebnis demgegenüber nicht sein (vgl. BGH, Urteile vom 30. November 2022 - 6 StR 243/22, NStZ-RR 2023, 59, 60; vom 7. Juni 2023 - 5 StR 80/23 Rn. 41, NStZ 2023, 729). 27

c) Soweit das Landgericht festgestellt hat, dass für den Immobilienerwerb stets ausreichend legale Erträge aus der Vermietung und dem Verkauf von Grundstücken im Libanon zur Verfügung standen, erweist sich die zugrunde liegende Beweiswürdigung als lückenhaft. 28

Das Landgericht hat schon nicht geprüft, ob die behaupteten Erträge der Höhe nach plausibel sind. Hierzu hätte Anlass bestanden, weil diese in mehreren Fällen bereits nach kurzer Zeit die Erwerbskosten überstiegen haben sollen. So soll sich der Kauf eines im Jahr 1987 für ungefähr 17.000 DM erworbenen unbebauten Grundstücks schon nach weniger als einem Jahr der Vermietung amortisiert haben. Bei einem im Jahr 1990 für rund 86.000 DM erworbenen, ebenfalls unbebauten Grundstück sollen hierzu weniger als zwei Jahresmieten genügt haben, bevor es nach rund 15 Jahren für nunmehr 1,1 Millionen US-Dollar verkauft worden sein soll. Angesichts der erheblichen Wertsteigerungen fehlen Feststellungen zu den wertbildenden Faktoren der Grundstücke und zur Entwicklung des Miet- und Immobilienmarktes im Libanon. 29

Außerdem hat das Landgericht vorgeblieche Einkünfte aus Grundstücken im Libanon dem K. R. mehrfach über dessen Eigentumsanteil von jeweils etwa zehn Prozent hinaus zugeordnet, ohne dass sich die Urteilsgründe zum Hintergrund dieser Verteilung verhalten. So soll er von der Familie über 200.000 Euro Mieteinnahmen erhalten haben, um sich damit eine Wohnung in Be. zu kaufen, ohne dass Anhaltspunkte für eine Teilhabe der anderen Anteilseigner in annähernd ähnlichem Maße bestünden. Auch vom Verkaufserlös für drei libanesische Grundstücke in Höhe von insgesamt 2,5 Millionen US-Dollar soll er mit umgerechnet über 600.000 US-Dollar mehr als das Doppelte des ihm rechnerisch zustehenden Anteils bekommen haben. Angesichts der zentralen Bedeutung, die das Landgericht dem Umfang der Einkünfte beigemessen hat, hätte es erörtern müssen, weshalb K. R. von diesen innerhalb seiner Familie deutlich überproportional profitiert haben soll. 30

d) Die Beweiswürdigung ist auch deshalb rechtsfehlerhaft, weil das Landgericht einzelne Beweisergebnisse nicht in eine umfassende Gesamtwürdigung eingestellt hat. 31

So hat es jeden Erwerbsvorgang nur für sich betrachtet. Dabei hat es seine Prüfung auf die Frage beschränkt, ob zum jeweiligen Zeitpunkt des Erwerbs einer Immobilie rechnerisch ausreichend legale Mittel zur Verfügung standen. Hierzu hat es verschiedene Beweise wie Chats, Grundbucheinträge, Zahlungsbelege und vor allem die Aussage des Immobilienhändlers K. herangezogen, der angegeben hat, auf Anweisung von K. R. den Großteil der Gelder für den Ankauf der Grundstücke in B. aus dem Libanon transferiert zu haben. Es hat sich mit seiner auf die einzelnen Erwerbsvorgänge beschränkten Würdigung jedoch den Blick auf sich aus den Gesamtumständen ergebende Auffälligkeiten verstellt, die für eine Investition von Straftaterlösen sprechen könnten und die mithin der Erörterung in einer Zusammenschau mit den übrigen Beweisergebnissen bedurft hätten. 32

aa) In die Gesamtwürdigung hätte insbesondere eingestellt werden müssen, dass der Immobilienerwerb des K. R. durch 33 Verschleierung geprägt war. Er setzte nach den Feststellungen „Strohpersonen“ ein und ließ Gelder aus dem Libanon transferieren, um über Jahrzehnte hinweg Sozialleistungen zu beziehen. Zudem wurden unter seiner Mitwirkung in mehreren notariellen Verträgen Falschangaben beurkundet. So sorgte er dafür, dass bei der Übertragung der ersten in B. erworbenen Immobilie auf den Einziehungsbeteiligten R. eine Kaufpreiszahlung behauptet wurde, die tatsächlich nicht stattgefunden hatte. Bei dem Verkauf eines libanesischen Grundstücks an den Zeugen K. wurde der Kaufpreis wahrheitswidrig um 650.000 US-Dollar geringer als vereinbart beurkundet, um Steuern zu sparen. All das belegt die Bereitschaft zur Manipulation des Rechtscheins um der Erzielung eigener materieller Vorteile willen, was bei der Würdigung der Beweise hätte berücksichtigt werden müssen.

Soweit das Landgericht dieses Verschleierungsverhalten einer Gesamtwürdigung mit der Erklärung entzogen hat, K. R. 34 habe auf diese Weise den ungeminderten Bezug von Sozialhilfe nicht gefährden wollen, hat es nicht berücksichtigt, dass sich die Motive der Ermöglichung eines Sozialleistungsbetrugs und der Verschleierung von Beute aus anderen Straftaten nicht ausschließen. Zudem steht diese Erklärung in einem unaufgelösten Spannungsverhältnis zu der Feststellung, dass K. R. bei einem Grundstückskauf 2012 einen Betrag von über 23.000 Euro offen über sein B. er Sparkassenkonto abwickelte, obwohl dies den Sozialbehörden Anlass geben können, den weiteren Leistungsbezug zu hinterfragen.

bb) Auch das Finanzgebaren der Beteiligten hätte in die Beweiswürdigung eingestellt werden müssen, bei dem 35 Geldflüsse fast ausnahmslos über den Libanon sowie unter Einbindung des Zeugen K. verliefen. Soweit die Strafkammer dem Zeugen die Rolle eines seriösen Geschäftspartners zugewiesen hat, hätte sie den ungewöhnlichen Umfang seiner für K. R. übernommenen Aufgaben würdigen müssen. Denn seine Tätigkeit ging über die typische eines Immobilienhändlers weit hinaus. Das gilt, zumal da sich der Zeuge damit angesichts der für ihn erkennbar auf Verschleierung angelegten Geschäfte auch selbst strafrechtlichen Risiken aussetzte.

Nach den Feststellungen gehörte zu seinen Aufgaben etwa die wiederholte zeitaufwändige Abwicklung detaillierter 36 Zahlungsanweisungen an Finanzamt, Grundbuchamt oder auf Anderkonten von Notaren über Währungsgrenzen hinweg. Angesichts der damit verbundenen Mühewaltung zählt das auch dann nicht zu den üblichen Aufgaben eines Immobilienhändlers, wenn er damit eine eigene Kaufpreisschuld tilgt. Bei einer Überweisung von 190.000 Euro aus dem Libanon im Jahr 2015 durch den Zeugen K. zum Erwerb der zweiten B. er Immobilie fehlt eine entsprechende Verbindlichkeit des Zeugen. Vielmehr hatte dieser den Betrag vorher im Libanon in bar (90.000 Euro) und per Scheck (100.000 Euro) von K. R. mit der Bitte erhalten, die Geldsumme nach Deutschland zu überweisen. Unerörtert bleibt auch, dass der Zeuge es Anfang 2016 übernahm, für K. R. ausstehende Miete in Höhe von 19.500 Euro im Libanon entgegenzunehmen und anschließend nach Deutschland zu überweisen. In die Würdigung einzustellen gewesen wäre in diesem Zusammenhang auch noch, dass sich der Zeuge K. im Januar 2018 bereit gezeigt haben soll, eine erst im vorherigen August an K. R. verkauft libanesische Immobilie auf dessen Wunsch zum selben Preis zurückzunehmen und den Kaufvertrag „zu annullieren“.

cc) Zudem wurden die Immobiliengeschäfte im Libanon in erheblichem Umfang in bar oder durch nicht nachverfolgbare 37 Schecks abgewickelt, wobei dies in einem Fall dem ausdrücklichen Wunsch des K. R. entsprach. Das Landgericht hat den Indizwert dieser im Zeitalter des elektronischen Zahlungsverkehrs ungewöhnlichen Zahlungsweise nicht erkannt. Er hätte indes in Zusammenschau mit den übrigen Umständen gewürdigt werden müssen.

Gleiches gilt für den vom Landgericht den Angaben des Einziehungsbeteiligten R. folgend mehrfach festgestellten Einsatz 38 hoher Bargeldbeträge in Euro im Libanon. Die Ungewöhnlichkeit solcher Bargeldtransaktionen in dieser Fremdwährung hat die Strafkammer nicht erkennbar bedacht und daher auch nicht geprüft, ob ein in die Gesamtwürdigung einzustellender Indizwert darin zu sehen sein könnte, dass K. R. im Libanon auf derart hohe Bargeldbeträge in Euro zugreifen konnte.

dd) Die Strafkammer hat in ihre Gesamtwürdigung nicht eingestellt, dass eine zeitliche Nähe des Einbruchdiebstahls in 39 eine Sparkassenfiliale mit einer Beute von über zehn Millionen Euro durch einen Bruder von K. R. Ende 2014 und dem Erwerb des Großteils der gegenständlichen Immobilien ab 2015 bestand. Das Landgericht hat die mögliche Relevanz dieses Befunds vorschnell damit entkräftet, dass die aus Straftaten realisierten Gelder „ebenso“ in den Lebensunterhalt der Familie in Deutschland geflossen sein könnten (vgl. zum Gebot einer Zusammenschau von Indizien BGH, Urteile vom 7. Juni 2023 - 5 StR 80/23 Rn. 40, NStZ 2023, 729; vom 25. September 2024 - 5 StR 60/24 Rn. 10; vom 19. Dezember 2024 - 5 StR 588/24 Rn. 21). In dem Zusammenhang fehlt es auch an Feststellungen zu einem mit Sozialleistungen nicht finanzierbaren Lebenszuschitt der Familie.

3. Das Urteil beruht auf den genannten Rechtsfehlern (§ 337 Abs. 1 StPO), die sich nicht nur auf die 40 Einziehungentscheidung für die Grundstücke ausgewirkt haben, sondern auch auf die übrigen beschlagnahmten Vermögensgegenstände, deren Einziehung die Staatsanwaltschaft beantragt hat.

a) Das gilt zunächst für die Inhabergrundschuld über 300.000 Euro, die der Einziehungsbeteiligte R. zulasten eines der 41 Grundstücke bestellte und zusammen mit seinem Eigentumserwerb in das Grundbuch eintragen ließ. Denn diese verkörpert bei wirtschaftlicher Betrachtung den wesentlichen Wert der für 226.000 Euro gekauften Immobilie. Damit würde auch sie aus rechtswidrigen Taten herrühren, sofern der Kaufpreis für das Grundstück (teilweise) mit

inkriminierten Mitteln bezahlt wurde.

b) Auch die beantragte Einziehung der Ansprüche der Einziehungsbeteiligten auf Auszahlung ihrer Girokontenguthaben 42 hängt davon ab, ob die von ihnen erworbenen Immobilien aus rechtswidrigen Taten herrühren. Diese Ansprüche sind Gegenstände im Sinne des § 76a Abs. 4 Satz 1 StGB (vgl. zum Gegenstandsbegriff LK/Lohse, StGB, 14. Aufl., § 76a Rn. 40), die sich bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise kausal auf die möglicherweise inkriminierten Grundstücke - und damit auf etwaige Vortaten - zurückführen lassen.

aa) Für das Firmenkonto des Einziehungsbeteiligten R. folgt das daraus, dass dessen Guthaben nach den 43 Feststellungen auf die Überweisung des Kaufpreises für eine vom Einziehungsbeteiligten 2017 weiterveräußerte Wohnung in B. zurückgeht. Es ist damit als Surrogat an die Stelle des Eigentums an dieser möglicherweise aus Straftaten finanzierten Wohnung getreten (vgl. zur Fortsetzung der Bemakelung an Verkaufserlösen bei deren Einzahlung auf ein Bankkonto im Zusammenhang mit § 261 StGB: BGH, Beschluss vom 27. November 2018 - 5 StR 234/18 Rn. 18 ff., BGHSt 63, 268).

bb) Für das Geschäftskonto der Einziehungsbeteiligten K. GmbH folgt dies daraus, dass sich dessen Guthaben 44 weitestgehend aus einem Darlehen der B. er Sparkasse speiste, zu dessen Sicherung die Einziehungsbeteiligte eine Grundschuld zulasten eines der verfahrensgegenständlichen Grundstücke über 800.000 Euro bestellte. Im wirtschaftlichen Austausch für diese dingliche Belastung hat die Einziehungsbeteiligte die auf ihr Konto geflossene Darlehensvaluta erhalten (vgl. zur Geldwäschetauglichkeit von Gegenständen, die im Rahmen von Verträgen erlangt werden, bei denen ein inkriminierter Gegenstand oder sein Surrogat als Sicherheit dient BT-Drucks. 12/3533, S. 12; BeckOK StGB/Ruhmannseder, § 261 Rn. 17.2; NKSGB/Altenhain, 6. Aufl., § 261 Rn. 40).

c) Auch bei der Ablehnung der Einziehung der Ansprüche der Einziehungsbeteiligten aus Vermietung und Verpachtung der 45 verfahrensgegenständlichen Grundstücke haben sich die aufgezeigten Rechtsfehler ausgewirkt. Denn nach § 76a Abs. 4 StGB in der vorliegend maßgeblichen Fassung des Gesetzes zur Reform der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung vom 13. April 2017 (BGBl. I S. 872) konnten diese Ansprüche als Nutzungen (§ 100 BGB) eingezogen werden, wenn sich die Bemakelung eines Grundstücks bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise an ihnen fortgesetzt hat (vgl. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2025 - 2 StR 419/23 Rn. 22) und sie - wie vorliegend geschehen - selbst sichergestellt worden sind.

Dies belegt zunächst der Wortlaut des § 76a Abs. 4 StGB aF, der für eine Einziehung insbesondere einen aus einer 46 rechtswidrigen Tat herrührenden Gegenstand voraussetzte. Von dem nach dem Willen des Gesetzgebers weit auszulegenden Begriff (BT-Drucks. 18/9525, S. 73) sind auch Nutzungen erfasst.

Hierfür spricht auch das Ziel der selbständigen erweiterten Einziehung, strafrechtswidrige Vermögenslagen zu beseitigen, 47 um die Nutznießung von Verbrechensgewinnen zu verhindern (vgl. BT-Drucks. 18/9525, S. 58; zur bereicherungsrechtlichen Parallelwertung vgl. zudem § 818 Abs. 1 BGB).

An diesem Verständnis des § 76a Abs. 4 StGB aF hat der Gesetzgeber in der Folge festgehalten (vgl. BT-Drucks. 48 19/24180, S. 27). Dass erst mit der seit 18. März 2021 geltenden Fassung des § 76a Abs. 4 StGB auch Nutzungen ausdrücklich als Einziehungsobjekte bezeichnet wurden, zieht diese Deutung nicht in Zweifel (vgl. ElGhazi/Marsteller/Zimmermann, NZWiSt 2021, 297, 302; LK/Krause, StGB, 13. Aufl., § 261 Rn. 11). Denn die Aufnahme von Nutzungen in den Wortlaut geht nach der Gesetzgebungshistorie darauf zurück, dass nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf für § 261 StGBE eine neue Terminologie unter Wegfall des Begriffs des Herrührens vorgesehen war. Diese sollte in § 76a Abs. 4 StGBE übernommen werden, ohne jedoch den bisherigen Anwendungsbereich der selbständigen erweiterten Einziehung insoweit zu beschränken (vgl. BT-Drucks. 19/24180, S. 27). Deshalb wurde die ausdrückliche Aufnahme von Nutzungen als erforderlich angesehen, um diese - wie etwa Einnahmen aus der Vermietung eines gestohlenen Gegenstands - weiterhin durch § 76a Abs. 4 StGBE zu erfassen (vgl. BT-Drucks. 19/24180, S. 29). Letztlich hat sich der Gesetzgeber zwar - der Beschlussempfehlung des Ausschusses für Recht und Verbraucherschutz (BT-Drucks. 19/26602, S. 7) folgend - für die Beibehaltung des Tatbestandsmerkmals des Herrührens entschieden, dies jedoch ohne die aus dem Gesetzentwurf stammende ausdrückliche Bezeichnung von Nutzungen als Einziehungsgegenstand wieder zu streichen. Damit kann aus der Gesetzesneufassung nicht gefolgert werden, dass von § 76a Abs. 4 StGB aF Nutzungen nicht erfasst gewesen wären.

4. Die Sache bedarf daher neuer Verhandlung und Entscheidung. Die Feststellungen waren schon deshalb aufzuheben, 49 weil die Einziehungsbeteiligten diese nicht zur Überprüfung stellen konnten.