
Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:

1.

Der Beschwerdeführer erstattete am 26. Oktober 2025 bei der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten gegen den Beschuldigten eine Strafanzeige wegen "Urkundenverfälschung". Er habe als Verkäufer mit C._____ als Käufer einen Grundstückkaufvertrag abgeschlossen. Im Entwurf jenes Kaufvertrags sei festgehalten worden, dass der Kaufpreis im Umfang von Fr. 200'000.00 mit einer Überweisung an den Beschuldigten zu tilgen sei. Der Beschuldigte habe den Notar alsdann veranlasst, diese Passage in der Weise zu verändern, als die Fr. 200'000.00 nicht zu Gunsten des Beschuldigten, sondern zu Gunsten der D._____ GmbH, Q._____, z.H. des Beschuldigten zu leisten seien. Mit diesem veränderten Wortlaut sei der Grundstückkaufvertrag öffentlich beurkundet worden. Der Beschuldigte habe damit bezweckt, die abgemachte Zahlung von Fr. 120'000.00 an den Makler E._____, welche der Beschuldigte mit den Fr. 200'000.00 hätte vornehmen müssen, zu vereiteln. Er habe das Geld für sich behalten. Dem Beschwerdeführer seien dadurch ein direkter Schaden von Fr. 120'000.00 sowie Folgeschäden von insgesamt Fr. 53'111.25 (Gerichtskosten und Parteientschädigungen) entstanden.

2.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten verfügte am 24. November 2025 gestützt auf Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO, dass die Strafsache nicht an die Hand genommen werde.

Die Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Aargau genehmigte die Nichtanhandnahmeverfügung am 26. November 2025.

3.

3.1.

Gegen die ihm am 1. Dezember 2025 zugestellte Nichtanhandnahmeverfügung erhob der Beschwerdeführer am 8. Dezember 2025 bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau Beschwerde. Er verlangte die Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung sowie die Durchführung einer Strafuntersuchung betreffend Urkundenfälschung, evtl. auch betreffend Betrugs, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschuldigten.

3.2.

Der Beschwerdeführer leistete die von der Verfahrensleiterin der Beschwerdekammer in Strafsachen mit Verfügung vom 15. Dezember 2025 einverlangte Sicherheit von Fr. 1'000.00 für allfällige Kosten am 18. Dezember 2025.

3.3.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten beantragte mit Beschwerdeantwort vom 23. Dezember 2025, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen.

3.4.

Der Beschuldigte ersuchte mit Beschwerdeantwort vom 15. Januar 2026 um Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen, zuzüglich 8,1 % MWSt.

3.5.

Mit Eingabe vom 26. Januar 2026 erstattete der Beschwerdeführer eine Stellungnahme zur Beschwerdeantwort des Beschuldigten.

Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:

1.

Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft sind gemäss Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO mit Beschwerde anfechtbar. Beschwerdeausschlussgründe i.S.v. Art. 394 StPO liegen nicht vor.

Die übrigen Eintretensvoraussetzungen sind erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 396 Abs. 1 i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO) ist somit einzutreten.

2.

2.1.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten erwog in der Nichtanhandnahmeverfügung im Wesentlichen, dass der Kaufvertrag in der Variante, wonach die D. _____ GmbH Begünstigte einer Summe von Fr. 200'000.00 gewesen sei, öffentlich beurkundet worden sei. Erst mit der Unterzeichnung durch die Parteien sei der Kaufvertrag zur Urkunde i.S.v. Art. 110 Abs. 4 StGB geworden. Der Beschuldigte könne folglich keine Urkunde i.S.v. Art. 251 StGB verfälscht haben. Anderweitige Hinweise auf strafbares Verhalten des Beschuldigten seien aus dem vorgetragenen Sachverhalt nicht ersichtlich. Der Beschwerdeführer habe mit seiner Unterschrift den Kaufvertrag und damit auch die Zahlungsmodalitäten genehmigt. Weiter sei die Kontonummer selbst nicht verändert worden. Im unverbindlichen Zahlungsverprechen und im Entwurf wie auch in der Schlussfassung des Kaufvertrags sei stets dieselbe Kontonummer aufgeführt gewesen. Es habe offensichtlich Konsens betreffend das Empfängerkonto bestanden. Ob die nachfolgende Verwendung des wohl darauf eingegangenen Verkaufserlöses rechters gewesen sei, sei zivilrechtlich zu klären. Die diesbezüglich einge-

reichte Strafanzeige wegen Veruntreuung sei mit einem Freispruch rechtskräftig abgeurteilt worden. Der Tatbestand der Urkundenfälschung gemäss Art. 251 StGB sei eindeutig nicht erfüllt.

2.2.

Der Beschwerdeführer wendet mit Beschwerde im Wesentlichen ein, auch wenn die Endfassung von allen Parteien unterzeichnet worden sei, bedeutete dies nicht zwangsläufig, dass vorherige Manipulationen unerheblich seien. Entscheidend sei vielmehr, dass durch die nachträgliche Änderung im Vertragsentwurf sein ursprünglicher Wille verfälscht und eine rechtlich erhebliche Tatsache unrichtig beurkundet worden sei. Gerade die Festlegung des Begünstigten und der Zahlungsmodalitäten seien für den Schutz der beteiligten Parteien von zentraler Bedeutung. Jede nachträgliche und nicht einvernehmliche Veränderung des Vertragstextes könne somit erhebliche Auswirkungen auf die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien haben. Dadurch, dass die D. _____ GmbH anstelle des Beschuldigten als Begünstigte vom Notar in den Kaufvertrag aufgenommen worden sei, sei eine unwahre Urkunde entstanden, welche eine rechtlich erhebliche Tatsache, nämlich den wahren Begünstigten, unrichtig wiedergegeben habe. Der Beschuldigte habe den Betrag von Fr. 120'000.00 nie an den Makler E. _____ bezahlen wollen. Er habe diesen Betrag für sich behalten und behauptet, dass das "NAB-Konto" nicht ihm, sondern der D. _____ GmbH gehöre und er selber kein Geld erhalten habe. Zu prüfen sei zudem, ob wegen der gezielten Änderung des Begünstigten sowie der anschliessenden falschen Behauptung bezüglich der Kontoinhaberschaft eine Täuschungshandlung vorliege, die den Beschwerdeführer zum Abschluss eines für ihn nachteiligen Geschäfts bewegt habe. Zu berücksichtigen sei insbesondere, dass die Zahlungsmodalitäten im Zusammenhang mit der Maklergebühr für den Privatkläger von zentraler Bedeutung gewesen seien und die Manipulation des Vertragstextes sowie die nachfolgende Argumentation des Beschuldigten den objektiven Tatbestand des Betrugs erfüllen könnten.

Auf die Ausführungen in der Beschwerdeantwort des Beschuldigten sowie in der Stellungnahme des Beschwerdeführers hierzu wird, soweit erforderlich, im Rahmen der Begründung eingegangen.

2.3.

2.3.1.

Den Tatbestand der Urkundenfälschung nach Art. 251 Ziff. 1 StGB erfüllt, wer in der Absicht, jemanden am Vermögen oder an andern Rechten zu schädigen oder sich oder einem andern einen unrechtmässigen Vorteil zu verschaffen, eine Urkunde fälscht oder verfälscht, die echte Unterschrift oder das echte Handzeichen eines andern zur Herstellung einer unechten Urkunde benützt oder eine rechtlich erhebliche Tatsache unrichtig beurkundet oder beurkunden lässt oder eine Urkunde dieser Art zur Täuschung gebraucht. Urkunden sind u.a. Schriften, die bestimmt und geeignet sind,

eine Tatsache von rechtlicher Bedeutung zu beweisen (Art. 110 Abs. 4 StGB). Die Tatbestände des Urkundenstrafrechts schützen das Vertrauen, welches im Rechtsverkehr einer Urkunde als einem Beweismittel entgegengebracht wird (BGE 137 IV 167 E. 2.3.1 mit Hinweisen).

Die Urkundenfälschung im engeren Sinne erfasst das Herstellen einer unechten Urkunde, deren wirklicher Aussteller mit dem aus ihr ersichtlichen Urheber nicht identisch ist. Demgegenüber betrifft die Falschbeurkundung die Errichtung einer echten, aber unwahren Urkunde, bei der der wirkliche und der in der Urkunde enthaltene Sachverhalt nicht übereinstimmen. Die Falschbeurkundung erfordert eine qualifizierte schriftliche Lüge. Eine solche wird nur angenommen, wenn dem Schriftstück eine erhöhte Glaubwürdigkeit zukommt und der Adressat ihm daher ein besonderes Vertrauen entgegenbringt. Der Urkundencharakter eines Schriftstücks ist relativ. Es kann mit Bezug auf bestimmte Aspekte Urkundenqualität haben, hinsichtlich anderer Gesichtspunkte nicht. Nach der Gerichtspraxis kann sich unmittelbar aus dem Gesetz oder aus der Verkehrsübung bzw. dem Sinn oder der Art des Schriftstücks ergeben, ob dieses zum Beweis einer bestimmten Tatsache bestimmt und geeignet ist (BGE 138 IV 130 E. 2.1 und 2.2.1 m.w.H.).

2.3.2.

Dass der Kaufvertrag vom 24. August 2012 als öffentliche Urkunde (Art. 216 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 110 Abs. 5 StGB) grundsätzlich Urkundencharakter im Sinne von Art. 110 Abs. 4 StGB hat, ist offensichtlich und bedarf keiner weiterer Erläuterungen. Er ist folglich geeignet, Tatsachen von rechtserheblicher Bedeutung zu beweisen. Nach der Rechtsprechung sind diejenigen Tatsachen rechtlich erheblich, welche allein oder in Verbindung mit anderen Tatsachen, die Entstehung, Erhaltung, Feststellung, Veränderung oder Übertragung oder Aufhebung eines Rechts oder einer Pflicht bewirken. Die Tatsache muss geeignet sein, die Lösung eines rechtlichen Problems zu beeinflussen bzw. zu verändern. Rechtlich unerheblich sind nur diejenigen Tatsachen, die sich in keiner Weise eignen, den Richter in der Würdigung des Beweises über die zum Thema gehörenden Tatsachen zu beeinflussen bzw. die nur für den Rechtsverkehr völlig bedeutungslose Tatsachen zu beweisen vermögen (BGE 113 IV 77 E. 3a; MARKUS BOOG, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N 23 und 25 zu Art. 110 Abs. 4 StGB).

Der Kaufvertrag vom 24. August 2012 wurde zwischen dem Beschwerdeführer als Verkäufer und C._____ als Käufer abgeschlossen. Als Urkunde i.S.v. Art. 110 Abs. 4 StGB ist er geeignet, Rechte und Pflichten zwischen diesen beiden Parteien zu beweisen. Der Kaufpreis im Kaufvertrag ist ein wesentlicher Vertragsbestandteil (Art. 184 Abs. 1 OR). Die im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 24. August 2012 vereinbarten Zahlungsmodalitäten sind deshalb geeignet, eine rechtlich relevante Tatsache (Art der

Tilgung des Kaufpreises) im Sinne von Art. 110 Abs. 4 StGB zu beweisen. Weil ein Vertrag nur eine Rechtsbeziehung zwischen den Vertragsparteien entstehen lässt, können die sich aus dem Vertrag ergebenden Pflichten auch nur die Vertragsparteien betreffen. Eine Leistungspflicht eines Dritten kann damit nicht begründet werden. Der Beschuldigte war nicht Partei des Kaufvertrags, weshalb derselbe von vornherein nicht geeignet ist, zwischen ihm und dem Beschwerdeführer angeblich getroffene Verpflichtungen zu beweisen. Hinzu kommt, dass sich weder aus dem Entwurf noch der unterzeichneten Version des Kaufvertrags vom 24. August 2012 entnehmen lässt, dass der Beschuldigte verpflichtet war, dem Makler E. _____ Fr. 120'000.00 von den erhaltenen Fr. 200'000.00 zu bezahlen (vgl. auch das Urteil des Bezirksgerichts Muri OZ.2022.3 vom 27. Juni 2023 – auf welches der Beschwerdeführer mit Beilage 10 seiner Strafanzeige hingewiesen hat und das dem Obergericht aufgrund der dagegen erhobenen Berufung [Verfahren ZOR.2024.34] in elektronischer Fassung vorliegt – S. 14/3. Abschnitt, wonach der Immobilienkaufvertrag hinsichtlich der angeblichen Anweisung alles andere als aufschlussreich sei). Da der Beschuldigte nicht Partei des Kaufvertrags vom 24. August 2012 war, wäre eine derartige, im Kaufvertrag verankerte Verpflichtung nach dem Gesagten für ihn auch nicht bindend gewesen. Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 24. August 2012 taugt damit nicht zum Beweis der vom Beschwerdeführer behaupteten, zwischen ihm und dem Beschuldigten bestehenden Abrede. Insofern kommt dem Vertrag kein Urkundencharakter im Sinne von Art. 110 Abs. 4 StGB zu. Der Tatbestand von Art. 251 StGB in der Variante einer Falschbeurkundung ist damit eindeutig nicht erfüllt.

2.3.3.

2.3.3.1.

Der Beschwerdeführer verlangt mit Beschwerde weiter, zu prüfen, ob durch "die gezielte Änderung des Begünstigten im Vertragsentwurf sowie die anschliessende falsche Behauptung bezüglich der Kontoinhaberschaft" eine Täuschungshandlung vorliege, die den Beschwerdeführer zum Abschluss eines für ihn nachteiligen Geschäfts bewegt habe. Insbesondere sei zu berücksichtigen, dass die Zahlungsmodalitäten wegen der Maklergebühr für ihn von zentraler Bedeutung gewesen seien und die Manipulation des Vertragstextes sowie die nachfolgende Argumentation des Beschuldigten den objektiven Tatbestand des Betrugs erfüllen könnten.

2.3.3.2.

Betrug begeht, 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 andern am Vermögen schädigt (Art. 146 Abs. 1 StGB).

Auch der Tatbestand des Betrugs ist vorliegend offensichtlich nicht erfüllt. Selbst wenn im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 24. August 2012 der Beschuldigte persönlich und nicht die von ihm im damaligen Zeitpunkt beherrschte D._____ GmbH als Begünstigter aufgeführt worden wäre, wäre damit nicht belegt, dass die Fr. 200'000.00 im Umfang von Fr. 120'000.00 nicht ihm, sondern dem Makler E._____ zustehen sollten. Zutreffend ist zwar, dass der Beschuldigte mit der vom Beschwerdeführer als korrekt erachteten Formulierung nicht behaupten könnte, seine GmbH und nicht er habe das Geld erhalten, weshalb er die Schuld des Beschwerdeführers gegenüber dem Makler gar nicht habe tilgen können. Nachdem im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag allerdings festgehalten wurde, dass die Fr. 200'000.00 auf das Konto der D._____ GmbH, Q._____, z.H. Herrn B._____, zu bezahlen waren, erscheint ein derartiger Einwand sowieso nicht stichhaltig. Hätte das Geld tatsächlich der GmbH zukommen sollen, wäre die vorliegend in Kursivschrift wiedergegebene Ergänzung überflüssig gewesen. Im Ergebnis war somit selbst gemäss Regelung im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag der Beschuldigte Zahlungsempfänger besagter Fr. 200'000.00. Davon ging offensichtlich auch das Bezirksgericht Muri aus, wies es die vom Beschwerdeführer gegenüber dem Beschuldigten erhobene Klage vom 9. April 2022 in seinem Entscheid OZ.2022.3 vom 27. Juni 2023 denn auch nicht – wie vom Beschuldigten (auch) verlangt – mangels Passivlegitimation ab, sondern weil der Beschwerdeführer seine Behauptung, mit dem Beschuldigten sei vereinbart gewesen, vom überwiesenen Geld Fr. 120'000.00 an den Makler E._____ zu überweisen, nicht beweisen konnte (E. 4.7 des erwähnten Entscheids). Die Tatsache, dass die Fr. 200'000.00 nicht direkt an den Beschuldigten, sondern via seine D._____ GmbH an ihn überwiesen wurden, war somit nicht kausal für den angeblich vom Beschwerdeführer erlittenen Vermögensschaden. Eine Verurteilung wegen Betrugs scheidet schliesslich endgültig an der fehlenden Arglist. Der Beschwerdeführer legt nicht ansatzweise dar, weshalb die Formulierung im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag eine arglistige Täuschung darstellen soll, lässt sich die Empfängerin der Fr. 200'000.00, nämlich die D._____ GmbH, Q._____, doch ohne weiteres daraus entnehmen. Nachdem es sich bei den Zahlungsmodalitäten um einen wesentlichen Bestandteil eines Kaufvertrags handelt, was vom Beschwerdeführer explizit betont wird, ist schlicht nicht nachvollziehbar, inwiefern er durch die im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag getroffene Begünstigtenregelung überhaupt, geschweige denn arglistig i.S.v. Art. 146 Abs. 1 StGB in die Irre geführt worden sein soll. Der Tatbestand des Betrugs (Art. 146 Abs. 1 StGB) ist demnach ebenfalls offensichtlich nicht erfüllt.

2.4.

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist deshalb abzuweisen.

3.

3.1.

Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO) und es ist ihm keine Entschädigung auszurichten.

3.2.

Der Wahlverteidiger des Beschuldigten ist für die angemessene Ausübung der Verfahrensrechte des Beschuldigten im Beschwerdeverfahren aus der Staatskasse zu entschädigen (Art. 429 Abs. 1 lit. a und Abs. 3 StPO).

In Strafsachen bemisst sich die Entschädigung nach dem angemessenen Zeitaufwand des Anwalts (§ 9 Abs. 1 AnwT [SAR 291.150]). Der Stundenansatz beträgt in der Regel Fr. 240.00 und kann in einfachen Fällen bis auf Fr. 200.00 reduziert und in schwierigen Fällen bis auf Fr. 270.00 erhöht werden. Auslagen und Mehrwertsteuer werden separat entschädigt (§ 9 Abs. 2^{bis} Satz 1 AnwT). Es sind keine Gründe ersichtlich, aus denen vorliegend vom Regelstundenansatz von Fr. 240.00 abzuweichen wäre. Wie aus den Akten ersichtlich und vom Beschuldigten in der Beschwerdeantwort auch vorgebracht, wurde er bereits mehrfach mit dem hier zu prüfenden Sachverhalt vom Beschwerdeführer konfrontiert. Insbesondere im vor dem Bezirksgericht Muri geführten Zivilverfahren OZ.2022.3 ging es inhaltlich um dieselbe Thematik. Für die Instruktion sowie das Verfassen der Beschwerde erscheinen die in der Kostennote vom 15. Januar 2026 geltend gemachten sieben Stunden angemessen. Daraus ergibt sich ein Honorar von Fr. 1'680.00. Hinzu kommen die Auslagen von Fr. 66.10 und 8,1 % MWSt auf Fr. 1'746.10, ausmachend Fr. 141.45. Dem Wahlverteidiger des Beschuldigten ist daher für dieses Beschwerdeverfahren eine Entschädigung von Fr. 1'887.55 auszurichten.

Die Beschwerdekammer entscheidet:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.00 sowie den Auslagen von Fr. 90.00, zusammen Fr. 1'090.00, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit der von ihm geleisteten Sicherheit von Fr. 1'000.00 verrechnet, so dass er noch Fr. 90.00 zu bezahlen hat.

3.

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, dem Verteidiger des Beschwerdeführers, Rechtsanwalt Urs Oswald, R._____, eine Entschädigung von Fr. 1'887.55 (inkl. Auslagen und MWSt) auszurichten.

Zustellung an:

[...]

PA an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. Dieselbe Beschwerde kann erhoben werden gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide, wenn diese einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich eine Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Für die Beschwerdelegitimation ist Art. 81 BGG massgebend.

Aarau, 12. März 2026

Obergericht des Kantons Aargau

Beschwerdekammer in Strafsachen

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Richli

Huber