

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
6B_195/2012, 6B_202/2012

Urteil vom 12. Juli 2012
Strafrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Mathys, Präsident,
Bundesrichter Schneider, Schöbi,
Gerichtsschreiberin Unsel.

Verfahrensbeteiligte
6B_195/2012
X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Walter A. Stöckli,
Beschwerdeführer 1,

gegen

1. Staatsanwaltschaft des Kantons Nidwalden, Kreuzstrasse 2, 6371 Stans,
2. Y._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg,
Beschwerdegegner 1 und 2,

und

6B_202/2012
Y._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Ralph Sigg,
Beschwerdeführer 2,

gegen

1. Staatsanwaltschaft des Kantons Nidwalden, Kreuzstrasse 2, 6371 Stans,
2. X._____,
vertreten durch Rechtsanwalt Walter A. Stöckli,
Beschwerdegegner 1 und 3.

Gegenstand
6B_195/2012
Wucher (Art. 157 Abs. 1 StGB); rechtliches Gehör,

6B_202/2012
Erschleichung einer falschen Beurkundung
(Art. 253 StGB), Betrug (Art. 146 Abs. 1 StGB),

Beschwerden gegen das Urteil des Obergerichts
des Kantons Nidwalden, Strafabteilung, vom 12. Mai 2011.

Sachverhalt:

A.
Das Kantonsgericht Nidwalden sprach X._____ am 8. Juni 2010 der Erschleichung einer falschen Beurkundung (Art. 253 StGB), des Betrugs (Art. 146 Abs. 1 StGB) zum Nachteil von Y._____ sowie der mehrfachen Beschäftigung eines Ausländers ohne Bewilligung (Art. 117 Abs. 1 AuG) schuldig und verurteilte ihn zu einer bedingten Freiheitsstrafe von 18 Monaten. Gegen dieses Urteil appellierte X._____.

B.

Das Obergericht des Kantons Nidwalden hiess die Appellation am 12. Mai 2011 teilweise gut und sprach X. _____ vom Vorwurf der Erschleichung einer falschen Beurkundung und des Betrugs frei. Es erklärte ihn stattdessen des Wuchers (Art. 157 Ziff. 1 StGB) zum Nachteil von Y. _____ schuldig. Es bestätigte den erstinstanzlichen Schuldspruch wegen mehrfacher Beschäftigung eines Ausländers ohne Bewilligung und verurteilte X. _____ zu einer bedingten Freiheitsstrafe von 12 Monaten.

Der Verurteilung wegen Wuchers liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Y. _____ räumte X. _____ mit öffentlicher Urkunde vom 5. August 2004 unentgeltlich ein bis 1. August 2014 dauerndes Kaufrecht für die Parzellen Nrn. xxx, yyy und zzz in A. _____ ein. Für den Fall der Ausübung des Kaufrechts durch X. _____ vereinbarten die Parteien einen Kaufpreis von Fr. 350'000.-- (abzüglich geleisteter Zahlungen aus den Y. _____ von X. _____ gewährten Darlehen). Mit Nachtrag vom 24. März 2005 wurde das Kaufrecht ohne Anpassung des Kaufpreises auf die Parzelle Nr. www in A. _____ ausgedehnt.

Der Kaufpreis von Fr. 350'000.-- basierte auf der Verkehrswertermittlung durch die Güterschatzungskommission Nidwalden vom 30. Juli 2004 im Hinblick auf eine mögliche Versteigerung der Grundstücke durch das Betreibungsamt. Die Güterschatzungskommission errechnete für die vier Liegenschaften einen Wert von Fr. 325'000.--. X. _____ war an den Schätzungen der Güterschatzungskommission als Kommissionssekretär beteiligt. Er erstellte die Schätzungen und verfasste die entsprechenden Berichte, welche er den Kommissionsmitgliedern zur Prüfung vorlegte. Die Schätzungen entsprachen der Praxis der Güterschatzungskommission. X. _____ wusste jedoch, dass sich für die vier Liegenschaften auf dem freien Markt ein weit über dem Kaufpreis von Fr. 350'000.-- liegender Erlös realisieren liess. Ihm war zudem bekannt, dass sich Y. _____ in einer finanziellen Zwangslage befand.

C.

X. _____ führt Beschwerde in Strafsachen mit den Anträgen, die Urteile des Obergerichts vom 12. Mai 2011 und des Kantonsgerichts vom 8. Juni 2010 aufzuheben und ihn lediglich wegen Verletzung von Art. 117 Abs. 1 AuG schuldig zu sprechen sowie angemessen zu bestrafen. Eventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

D.

Y. _____ beantragt mit Beschwerde in Strafsachen, das Urteil vom 12. Mai 2011 aufzuheben und X. _____ wegen Erschleichung einer falschen Beurkundung, Betrugs und mehrfacher Beschäftigung eines Ausländers ohne Bewilligung, eventuell wegen Wuchers und Falschbeurkundung gemäss Art. 317 StGB, schuldig zu sprechen. Subeventualiter sei die Sache zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Erwägungen:

1.

Die beiden Beschwerden richten sich gegen den gleichen Entscheid und betreffen die gleichen Parteien. Es rechtfertigt sich daher, sie gemeinsam zu behandeln und die Verfahren zu vereinigen.
Verfahren 6B_202/2012

2.

2.1 Zur Beschwerde in Strafsachen ist nach Art. 81 Abs. 1 BGG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a) und ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids hat (lit. b). Der angefochtene Entscheid datiert nach dem 31. Dezember 2010. Die Frage des rechtlich geschützten Interesses beurteilt sich daher nach der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Fassung von Art. 81 Abs. 1 lit. b BGG (Art. 132 Abs. 1 BGG; BGE 137 IV 219 E. 2.1 mit Hinweisen). Die Privatklägerschaft hat gemäss Art. 81 Abs. 1 lit. b Ziff. 5 BGG ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids, wenn dieser sich auf die Beurteilung ihrer Zivilansprüche auswirken kann. Dies setzt im Falle eines Freispruchs grundsätzlich voraus, dass der Privatkläger, soweit zumutbar, seine Zivilansprüche aus strafbarer Handlung im Strafverfahren geltend gemacht hat (BGE 137 IV 246 E. 1.3.1 mit Hinweisen). Machte die geschädigte Person im Strafverfahren nicht adhäsionsweise Zivilansprüche gegen den Beschuldigten geltend, hat sie in der Beschwerde an das Bundesgericht einerseits darzulegen, weshalb sie dies unterliess, und andererseits darzutun, auf welchen Zivilanspruch sich der angefochtene Entscheid auswirken kann. Genügt die Beschwerde diesen Begründungsanforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten, es sei denn, dass sich die Antworten auf diese Fragen aus den Umständen des Falles

ohne Weiteres ergeben (BGE 127 IV 185 E. 1 mit Hinweisen). An dieser Rechtsprechung zum früheren Recht ist unter der am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Fassung von Art. 81 Abs. 1 lit. b Ziff. 5 BGG festzuhalten.

Die Privatklägerschaft kann vor Bundesgericht unter Umständen auch rügen, das strafbare Verhalten sei unter einen falschen Tatbestand subsumiert worden (BGE 120 IV 44 E. 6). Auch insofern gilt jedoch, dass sie in ihrer Beschwerde aufzeigen muss, inwiefern sich die angeblich rechtswidrige Qualifikation auf ihre Zivilansprüche auswirken kann.

2.2 Der Beschwerdeführer 2 machte im kantonalen Strafverfahren keine Zivilansprüche geltend. Dennoch erachtet er sich zur Beschwerde in Strafsachen legitimiert. Er habe am 24. April 2007 gestützt auf Art. 20 und 28 OR beim Kantonsgericht Nidwalden ein Gesuch um vorsorgliche Löschung des Kaufrechts eingereicht. Dem Gesuch sei stattgegeben worden. Am 28. April 2008 habe das Kantonsgericht das entsprechende Hauptverfahren gestützt auf Art. 87 Abs. 1 Ziff. 3 ZPO/NW bis zur rechtskräftigen Erledigung des Strafverfahrens sistiert. Die vorliegende Strafsache habe Auswirkungen auf das sistierte Zivilverfahren. Um die vorsorgliche Massnahme erlangen und aufrechterhalten zu können, habe er den Zivilweg einschlagen müssen. Das Zivilverfahren sei schon vor Einleitung des Strafverfahrens hängig gewesen. Er habe daher auf eine adhäsionsweise Geltendmachung seiner Zivilansprüche im Strafverfahren verzichtet.

2.3 Wie es sich damit im Einzelnen verhält, kann offenbleiben. Das Obergericht des Kantons Nidwalden verurteilte den Beschwerdegegner 3 am 12. Mai 2011 wegen Wuchers zum Nachteil des Beschwerdeführers 2. Letzterer zeigt nicht auf, inwiefern für die im Zivilverfahren beantragte Löschung des Kaufrechts erheblich sein kann, dass das Verhalten des Beschwerdegegners 3 nicht bloss als Wucher, sondern wie von ihm beantragt als Erschleichung einer falschen Beurkundung und Betrug qualifiziert wird. Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 ist mangels eines rechtlich geschützten Interesses an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids nicht einzutreten.

Verfahren 6B_195/2012

3.

Die Beschwerde in Strafsachen ist zulässig gegen Entscheide letzter kantonalen Instanzen und des Bundesstrafgerichts (Art. 80 Abs. 1 BGG). Nicht einzutreten ist auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 1, soweit sie sich gegen das erstinstanzliche Urteil des Kantonsgerichts Nidwalden richtet.

4.

4.1 Der Beschwerdeführer 1 reicht mit seiner Beschwerde eine Verkehrswertschätzung der B._____ vom 17. Februar 2012 ein. Er argumentiert, sein Antrag auf Einholung eines (gerichtlichen) Obergutachtens sei von der Vorinstanz zu Unrecht abgewiesen worden. Ihm sei nichts anderes übrig geblieben, als selber ein solches Gutachten in Auftrag zu geben.

4.2 Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen im Verfahren vor dem Bundesgericht nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG). Dies war bezüglich der Verkehrswertschätzung der B._____ nicht der Fall. Bereits das Kantonsgericht verwarf die Einwände des Beschwerdeführers 1 gegen das Gutachten C._____. Dieser musste somit die Möglichkeit in Betracht ziehen, dass sich das Obergericht der Auffassung des Kantonsgerichts anschliessen wird. Unter diesen Umständen kann nicht gesagt werden, erst der vorinstanzliche Entscheid habe zum Privatgutachten und den damit geltend gemachten unechten Noven Anlass gegeben. Wie noch zu zeigen sein wird (hinten E. 5), durfte die Vorinstanz im Übrigen den Antrag des Beschwerdeführers 1 auf Einholung eines gerichtlichen Obergutachtens ohne Verletzung von Bundesrecht abweisen. Das Gutachten der B._____ ist unbeachtlich, soweit damit Tatsachen bewiesen werden sollen.

Zulässig ist das Gutachten allerdings, soweit es sich zu Rechtsfragen äussert. Neue Rechtsgutachten fallen nicht unter die Bestimmung von Art. 99 Abs. 1 BGG, da es sich dabei nicht um Beweismittel handelt. Insoweit geht es vielmehr um eine Ergänzung zur Beschwerdeeingabe, mit welcher der rechtliche Standpunkt des Beschwerdeführers 1 untermauert wird (vgl. BGE 108 II 167 E. 5 und 105 II 1 E. 1; Urteil 4A_613/2009 vom 2. Juli 2010 E. 4.2).

5.

5.1 Der Beschwerdeführer 1 rügt, die Vorinstanz habe für die Ermittlung des Verkehrswerts der vier Liegenschaften kritiklos auf das Gutachten C._____ abgestellt und seinen Antrag auf Einholung eines Obergutachtens zu Unrecht in antizipierter Beweiswürdigung abgewiesen. Dadurch habe sie den

rechtserheblichen Sachverhalt willkürlich und einseitig zugunsten der Staatsanwaltschaft festgestellt und seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Das Gutachten C._____ sei realitätsfremd und lasse insbesondere die zwingenden Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11) und des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) samt Verordnung (Raumplanungsverordnung, RPV; SR 700.1) unberücksichtigt. Die Vorinstanz sei auf seine diesbezüglichen Einwendungen mit keinem Wort eingegangen, sondern verweise lediglich auf die Ausführungen im erstinstanzlichen Urteil, das sich mit den aufgeworfenen Fragen nicht befasse.

Der Beschwerdeführer 1 beanstandet namentlich, das Gutachten C._____ gehe unzutreffend davon aus, es sei denkbar, dass das bestehende Haus auf der Parzelle Nr. xxx umfassend aus- und umgebaut oder ein Neubau (mit einer Bruttogeschossfläche von 370 m² bzw. einer Wohnfläche von 270 m²) erstellt werden könne. Das Wohnhaus sei als landwirtschaftliche Wohnbaute zu qualifizieren. Gemäss Art. 24d RPG sowie Art. 42 und Art. 42a RPV sei eine Erweiterung nur in engem Rahmen möglich. Ein Abriss verbunden mit einem freiwilligen Wiederaufbau sei unzulässig. Das Gutachten äussere sich zu Unrecht nicht zur Frage, ob das Wohnhaus eine zonenwidrige Baute im Sinne von Art. 24c RPG oder eine landwirtschaftliche Wohnbaute im Sinne von Art. 24d RPG sei. Es lasse zudem unbeachtet, dass personaldienstbarkeitsbelastete Liegenschaften (Wohnrecht) am Markt schwer bis unverkäuflich seien, und orientiere sich bezüglich Mietwert, Bodenpreis usw. an den Verhältnissen der Bauzone, obwohl ein ca. 200 m breites Grünband die Liegenschaft von der Bauzone trenne. Die Marktmiete von Fr. 60'000.-- für einen Neubau auf dem Grundstück Nr. xxx sei unrealistisch. Für die Scheune auf der landwirtschaftlichen Liegenschaft Nr. yyy setze das Gutachten C._____ einen

Mietwert für ein (nicht näher spezifiziertes) Gewerbe fest und verkenne dabei, dass diese gemäss Art. 2 und 6 BGBB ausschliesslich dem landwirtschaftlichen Nutzen vorbehalten und deshalb landwirtschaftlich zu bewerten sei. Ein potenzieller Käufer der landwirtschaftlichen Grundstücke müsse gemäss Art. 9 und Art. 63 Abs. 1 lit. a BGBB Selbstbewirtschafter sein. Zudem müsse er gestützt auf Art. 42 und/oder Art. 47 BGBB mit vorkaufsberechtigten Personen rechnen. Generell sei zu beachten, dass die Möglichkeit immer bestehe, einen über dem fachgerecht ermittelten Verkehrswert liegenden (Liebhaber-)Preis zu erlangen.

Auch gegenwärtig bestünden keine konkreten Kaufangebote, die über dem im Kaufrechtsvertrag festgesetzten Preis von Fr. 350'000.-- lägen. Unverständlicherweise sei auch die Empfehlung der Güterschätzungskommission missachtet worden, wonach in Anbetracht der ausserordentlich hohen Differenzen der drei Verkehrswertschätzungen (Schätzung der Güterschätzungskommission; gerichtliches Gutachten; Privatgutachten des Beschwerdegegners 2) eine Schätzung durch die Fachstelle des Schweizerischen Bauernverbands Brugg eingeholt werden sollte.

5.2 Das vom Verhöramt Nidwalden eingeholte Gutachten C._____ geht für die vier Liegenschaften im Jahre 2004 von einem Wert von Fr. 930'000.-- aus. Den Wert des Grundstücks Nr. xxx beziffert es ohne das Wohnrecht auf Fr. 629'000.-- bzw. mit dem Wohnrecht auf Fr. 589'900.-- (vgl. kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 24).

Die Vorinstanz erwägt, es bestehe ein offensichtliches Missverhältnis zwischen der Leistung des Beschwerdeführers 1 von Fr. 350'000.-- und der Gegenleistung, nämlich der Einräumung eines Kaufrechts für vier Grundstücke, welche laut Gutachten einen Wert von Fr. 900'000.-- hätten (Urteil E. 7.4.4 S. 18 f.). Sie geht davon aus, der Beschwerdeführer 1 habe im Schätzungsbericht der Güterschätzungskommission vom 30. Juli 2004 keine falschen Zahlen eingesetzt (Urteil E. 4.4 S. 10 f.). Sie weist jedoch darauf hin, dass auch der Präsident der Güterschätzungskommission im Rahmen der verhörrichterlichen Befragung die Auffassung vertrat, bei einer öffentlichen Ausschreibung der Parzelle Nr. xxx hätte ein viel höherer Preis als der in der Schätzung festgesetzte realisiert werden können. Der bis Ende Juni 2002 amtierende Abteilungsleiter der Güterschätzungskommission habe implizit ebenfalls bestätigt, dass beim freien Verkauf eines nicht dem BGBB unterstellten Grundstücks der Markt spiele und sich höhere Preise als von der Güterschätzungskommission geschätzt erzielen liessen, mithin nicht unüblich seien (Urteil E. 7.4.3 S. 18).

Den Antrag des Beschwerdeführers 1 auf Einholung eines Obergutachtens weist die Vorinstanz unter Bezugnahme auf die ihrer Ansicht nach korrekten Ausführungen des Kantonsgerichts ab. Der Beschwerdeführer 1 wiederhole diesbezüglich in seinem Plädoyer im Wesentlichen die bereits vorinstanzlich geltend gemachten Einwände gegen das Gutachten C._____. Ein triftiger Grund, der ein Abweichen von diesem Gutachten nahelegen würde, sei nicht ersichtlich (Urteil E. 2.4 S. 7).

5.3

5.3.1 Den Tatbestand des Wuchers im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB erfüllt, wer die Zwangslage, die Abhängigkeit, die Unerfahrenheit oder die Schwäche im Urteilsvermögen einer Person dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem anderen für eine Leistung Vermögensvorteile gewähren oder versprechen lässt, die zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis

stehen.

5.3.2 Die Beurteilung, ob die Gegenleistung zur Leistung wirtschaftlich in einem offenbaren Missverhältnis steht, hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen (BGE 130 IV 106 E. 7.2; 92 IV 132 E. 1 S. 134). Bei der Bewertung der Leistungen ist vom realen Marktwert auszugehen, der sich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bei Berücksichtigung aller Faktoren ergibt (GÜNTER STRATENWERTH, Schweizerisches Strafrecht, Bes. Teil I, 7. Aufl., Bern 2010, N. 10 S. 464 mit Hinweisen). Offenbar ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung, wenn es in grober Weise gegen die Massstäbe des anständigen Verkehrs verstösst und die Grenzen dessen, was unter Berücksichtigung aller Umstände im Verkehr üblich ist und als angemessen gilt, erheblich überschritten sind (BGE 92 IV 132 E. 1 S. 134). Die Rechtsprechung bejaht dies, wenn die Differenz zwischen dem Marktwert und der angebotenen Leistung in einem reglementierten Bereich 20 % übersteigt, in den übrigen Bereichen jedenfalls ab einer Differenz von mehr als 35 % (Urteil 6B_27/2009 vom 29. September 2009 E. 1.2 mit Hinweisen auf die Lehre).

5.4

5.4.1 Die Sachverhaltsfeststellung der Vorinstanz kann nur gerügt werden, wenn sie willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 134 IV 36 E. 1.4.1).

Willkür bei der Beweiswürdigung liegt vor, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist oder mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht. Dass eine andere Lösung oder Würdigung ebenfalls vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt für die Annahme von Willkür nicht (BGE 137 I 1 E. 2.4; 134 I 140 E. 5.4; je mit Hinweisen). Die Rüge der Willkür muss präzise vorgebracht und begründet werden (Art. 106 Abs. 2 BGG). In der Beschwerde muss im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der angefochtene Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet. Auf eine rein appellatorische Kritik am angefochtenen Urteil tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 137 IV 1 E. 4.2.3; 136 II 489 E. 2.8; je mit Hinweisen).

5.4.2 Das Gericht würdigt Gutachten grundsätzlich frei. In Fachfragen darf es davon indessen nicht ohne triftige Gründe abweichen. Abweichungen müssen begründet werden. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist. Umgekehrt kann das Abstellen auf nicht schlüssige Gutachten unter Verzicht auf die gebotenen zusätzlichen Beweiserhebungen gegen das Willkürverbot und gegen Verfahrensrechte der Parteien verstossen (BGE 136 II 539 E. 3.2; 133 II 384 E. 4.2.3; je mit Hinweisen).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV beinhaltet u.a. das Recht der Betroffenen, mit entscheidenderheblichen Beweisanträgen gehört zu werden. Das rechtliche Gehör wird nicht verletzt, wenn das Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es sich aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, weitere Beweiserhebungen würden daran nichts ändern (BGE 136 I 229 E. 5.3; 131 I 153 E. 3 S. 157; je mit Hinweisen).

5.5

5.5.1 Das Kantonsgericht setzt sich mit den Einwänden des Beschwerdeführers 1 gegen das Gutachten C._____ auseinander (vgl. erstinstanzliches Urteil S. 17-22). Dieser legt nicht dar, mit welchen zusätzlichen Vorbringen sich die Vorinstanz hätte befassen müssen und ein pauschaler Verweis auf die Erwägungen im erstinstanzlichen Urteil daher nicht zulässig war.

5.5.2 Das Gutachten C._____ hält fest, die vier Grundstücke würden sich gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde A._____ in einer Nichtbauzone und gleichzeitig in einer Landschaftsschutzzone befinden. Es übt in diesem Punkt auch Kritik am Privatgutachten des Beschwerdegegners 2, das sich für die Bewertung des Grundstücks Nr. xxx zu sehr an den Preisen der benachbarten Wohnzone orientiere (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 21). Unbestritten ist, dass die Parzelle Nr. xxx mit dem Wohnhaus, anders als die übrigen drei Grundstücke, nicht dem BGGB untersteht. In der Verkehrswertschätzung C._____ wird diesbezüglich ausgeführt, die Liegenschaft Nr. xxx werde in erster Linie nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine Freistellung sei bei einem Gesuch daher zu erwarten (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 33). Grundsätzlich dürften in dieser Zone keine Wohnbauten erstellt werden. Für die Berechnung eines Neubaus gelte als Basis das bestehende Wohnhaus mit einer Erweiterung der Nutzfläche von 30 % (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 39).

5.5.3 Die Frage, ob und unter welchen Bedingungen im Jahre 2004 eine Erweiterung oder gar ein Wiederaufbau des bestehenden Wohnhauses zwecks landwirtschaftsfremder Nutzung zulässig war, richtet sich im Wesentlichen nach Art. 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV. Die geltenden Bestimmungen erfuhren mit der am 1. September 2007 in Kraft getretenen zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der gleichzeitig erfolgten Revision der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 im Vergleich zur Rechtslage im Jahre 2004 geringfügige Lockerungen (vgl. dazu CHANTAL DUPRÉ, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], N. 5 f. zu Art. 24d RPG; Erläuterungen des Bundesamtes für

Raumentwicklung vom 9. Juli 2007 zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, insbes. S. 8 f.), die vorliegend jedoch nicht direkt entscheiderelevant sind.

Der Vater des Beschwerdegegners 2, der das Haus auf der Parzelle Nr. xxx auch nach 1972 noch bewohnte, war gemäss dem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 4. April 1985 Landwirt (kant. Akten, Fasz. 4 Urk. 36). Dem Beschwerdeführer 1 ist insofern beizupflichten, mangels gegenteiliger Anhaltspunkte sei davon auszugehen, dass es sich beim Wohnhaus auf der Liegenschaft Nr. xxx um eine am Stichtag am 1. Juli 1972 bestehende, landwirtschaftlich genutzte Wohnbaute handelt. Art. 24c RPG, der unter gewissen Voraussetzungen einen freiwilligen Abbruch und Wiederaufbau zulässt, gelangt daher nicht zur Anwendung. Eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung war unter dem im Zeitpunkt der Einräumung des Kaufrechts geltenden Recht nur im Rahmen von Art. 24d RPG zulässig. Gemäss Art. 24d RPG i.V.m. Art. 42a Abs. 2 und Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV kann unter den dort genannten Voraussetzungen ein Umbau und eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens bewilligt werden. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist eine Erweiterung zulässig, soweit dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV; vgl. dazu auch die Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung vom 23. August 2004 zu Art. 42a der

Raumplanungsverordnung). Nachdem das bestehende Wohnhaus im Jahre 2004 in erster Linie nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wurde, durfte der Gutachter annehmen, eine Ausnahmebewilligung für einen Umbau könne gestützt auf Art. 24d RPG i.V.m. Art. 42 und 42a RPV erteilt werden. Der Beschwerdeführer 1 beanstandet jedoch zu Recht, dass ein freiwilliger Abbruch des bestehenden Wohnhauses verbunden mit einem Wiederaufbau nach Art. 24d RPG grundsätzlich nicht bewilligungsfähig war (BGE 137 II 338 E. 2.1; Urteil 1C_187/2011 vom 15. März 2012 E. 2.2). Mit der vom Parlament am 23. Dezember 2011 beschlossenen Änderung von Art. 24c RPG (vgl. BBl 2012 59) sollen die Veränderungsmöglichkeiten von Art. 24c Abs. 2 RPG künftig unter gewissen Voraussetzungen auch für Wohnbauten bestehen, die am 1. Juli 1972 noch zu Landwirtschaftszwecken genutzt und erst später in eine nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzung überführt wurden (dazu BBl 2011 7083 ff.; ALAIN GRIFFEL, Raumplanungs- und Baurecht, 2012, S. 113; vgl. auch Urteile 1C_187/2011 vom 15. März 2012 E. 3; 1C_351/2011 vom 7. März 2012 E. 7.3). Die Gesetzesänderung ist derzeit noch nicht in Kraft getreten. Sie geht auf eine Standesinitiative des Kantons St. Gallen aus dem Jahre 2008 zurück (vgl.

BBl 2011 7083 ff. und 7097 ff.). Eine entsprechende Änderung des Raumplanungsgesetzes wurde bereits früher diskutiert. Die Standesinitiative des Kantons Luzern vom 17. Mai 2005 fand in den Eidgenössischen Räten angesichts der damals laufenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes noch keine Mehrheit (Geschäftsnummer 05.306).

Dem Gutachten C._____ kann nicht gefolgt werden, soweit es für die Berechnung des Verkehrswerts im Jahre 2004 von der Möglichkeit eines Abbruchs und des Neubaus eines Einfamilienhauses ausgeht. Hingegen durfte sich der Gutachter auf den Standpunkt stellen, ein moderner und zeitgemässer Ausbau des bestehenden Wohnhauses auf der Liegenschaft Nr. xxx sei grundsätzlich bereits damals möglich gewesen.

5.5.4 Das Gutachten C._____ lässt die Schätzung der Güterschätzungskommission aus dem Jahre 2004 zu den Grundstücken Nrn. www und zzz unbeanstandet (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 18). Bezüglich der Parzelle Nr. yyy kritisiert der Gutachter den zu tiefen Mietzins von lediglich Fr. 2'400.--/Jahr für die Scheune (Baujahr 1969) mit einer Nutzfläche von rund 300 m² (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 20 und 34). Nicht ersichtlich ist, dass er damit die zwingend landwirtschaftliche Nutzung der Scheune oder die übrigen, vom Beschwerdeführer 1 angerufenen Bestimmungen des BGGB verkannt haben könnte.

Die Hauptkritik des Gutachtens C._____ an der Verkehrswertermittlung der Güterschätzungskommission betrifft das Grundstück Nr. xxx. Letztere setzte dessen Verkehrswert ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten auf Fr. 308'285.-- (750 m² x Fr. 400.--/m² für den Gebäudeplatz und 1'657 m² x Fr. 5.--/m² für den weiteren Umschwung) fest. Davon brachte sie Fr. 172'590.-- für das Wohnrecht und Fr. 25'000.-- für sofortige Investitionen (WC, Dusche) in Abzug, was gerundet einen Wert von Fr. 150'000.-- ergab (kant. Akten, Fasz. 4 Urk. 163). Gemäss dem Gutachten C._____ ist die Verkehrswertermittlung der Güterschätzungskommission in mehreren Bereichen inkorrekt. Erklärungsbedürftig sei, weshalb für das Reserveland (erweiterter Hausumschwung) lediglich ein Wert von Fr. 5.--/m² eingesetzt worden sei. Zudem sei das Wohnhaus bei der Bewertung unberücksichtigt geblieben. Dieses habe noch einen gewissen Wert. Immerhin könne die Wohnrechtsnehmerin gemäss statistischen Angaben noch 14 Jahre darin leben. Schliesslich sei unverständlich, wie die derart hohe Einschätzung des Wohnrechts zustande gekommen sei. Es sei offensichtlich, dass die Einräumung eines Wohnrechts für eine 77-jährige Frau für ein Wohngeschoss den Verkehrswert der

Liegenschaft nicht um 50 % reduzieren könne (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 19). Die Vorinstanz durfte diese Kritik des Gutachtens C._____ an der Schätzung der Güterschätzungskommission als

fundiert betrachten. Auch wenn das Gutachten C. _____ - ausgehend von der Rechtslage im Jahre 2004 - teilweise auf falschen Annahmen basiert (Bewilligungsfähigkeit eines Neubaus), konnte sie auf dessen schlüssige Kritik an der Verkehrswertermittlung der Güterschätzungskommission abstellen, namentlich was die fehlende Berücksichtigung des Wohnhauses und den zu hohen Abzug für das Wohnrecht betrifft.

5.5.5 Auch ausgehend von einem Kaufpreis von Fr. 175'000.-- für das Grundstück Nr. xxx (Fr. 150'000.-- zuzüglich Differenz von Fr. 25'000.-- zwischen Verkehrswert von Fr. 325'000.-- gemäss Schätzung der Güterschätzungskommission und vereinbartem Kaufpreis von Fr. 350'000.--) konnte die Vorinstanz ohne Verletzung von Bundesrecht und ohne in Willkür zu verfallen zur Überzeugung gelangen, der reale Marktwert des Kaufrechts für das Grundstück Nr. xxx liege weit über dem vereinbarten Preis. Das Grundstück befindet sich an einer bevorzugten Lage (sonnig mit Aussicht auf den Vierwaldstättersee). Der Beschwerdeführer 1 musste dieses zudem nicht im Jahre 2004 kaufen. Er liess sich vielmehr ein Kaufrecht für eine Dauer von zehn Jahren einräumen, womit er ohne finanzielles Risiko auf den Wegfall des Wohnrechts oder eine Wertsteigerung als Folge einer Gesetzesänderung spekulieren konnte. Ein offenes Missverhältnis ist nach der Rechtsprechung jedenfalls bei einer Differenz von mehr als 35% gegeben. Dieser Grenzwert ist vorliegend bereits erreicht, wenn man ausgehend von der Verkehrswertermittlung der Güterschätzungskommission für das Jahr 2004 nicht den zu hohen Wert für das Wohnrecht der damals 77-jährigen Mutter des Beschwerdegegners 2

von Fr. 172'590.-- in Abzug bringt, sondern den im Gutachten C. _____ errechneten Betrag von Fr. 39'100.-- (kant. Akten, Fasz. 9 Urk. 43). Von einem ähnlich tiefen Wert des Wohnrechts (lediglich Fr. 38'900.--) geht im Übrigen selbst das vom Beschwerdeführer 1 eingereichte Privatgutachten aus. Die Vorinstanz durfte auch in Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten und des baubedürftigen Zustands des Wohnhauses ein offenes Missverhältnis im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB bejahen.

Nicht stichhaltig ist der Einwand des Beschwerdeführers 1, der Beschwerdegegner 2 sei dem Risiko ausgesetzt gewesen, dass bei einer Zwangsversteigerung seiner Liegenschaften ein wesentlich unter dem Wert der Güterschätzungskommission liegender Erlös realisiert und unter Umständen das seiner Mutter zustehende Wohnrecht aufgehoben worden wäre (Beschwerde S. 5 und 24). Für die Beurteilung des offenen Missverhältnisses ist der Verkehrswert auf dem freien Markt entscheidend und nicht der Preis, der anlässlich einer Zwangsversteigerung erzielt worden wäre. Der Beschwerdeführer 1 war zudem nicht verpflichtet, die Grundstücke im Falle einer Zwangsversteigerung zum vereinbarten Preis zu erwerben. Der Beschwerdegegner 2 erfuhr durch die Einräumung des Kaufrechts keine Besserstellung.

Die Vorinstanz verfällt nicht in Willkür, wenn sie den Antrag des Beschwerdeführers 1 auf Einholung eines Obergutachtens in antizipierter Beweiswürdigung abweist. Ein solches drängte sich nicht auf, da es nicht darum ging, den exakten Verkehrswert zu ermitteln, sondern dem Beschwerdeführer 1 ein offenes Missverhältnis im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 StGB nachzuweisen. Die Vorinstanz war in dieser Hinsicht auch nicht an die Empfehlung der Güterschätzungskommission gebunden.

6.

6.1 Der Beschwerdeführer 1 wendet ein, es liege keine Ausbeutung einer Zwangslage vor. Davon hätte nur gesprochen werden können, wenn der Beschwerdegegner 2 im Wissen um den angeblich viel höheren Wert seiner Liegenschaften in das Kaufrecht eingewilligt hätte. Auch der subjektive Tatbestand sei nicht erfüllt, da sich die Parteien des Kaufrechtsvertrags bei der Festlegung des Kaufpreises in guten Treuen am Resultat der amtlichen Schätzung orientiert hätten.

6.2

6.2.1 Die Vorinstanz geht davon aus, der Beschwerdegegner 2 habe sich in einer finanziellen Zwangslage befunden. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers 1 setzt das Ausnutzen einer Zwangslage im Sinne von Art. 157 Ziff. 1 Abs. 1 StGB nicht voraus, dass der Beschwerdegegner 2 um das offene Missverhältnis wusste. Das Wissen um das mögliche Missverhältnis schliesst bei Annahme einer Zwangslage den Wucher zwar nicht aus. Es bildet umgekehrt aber auch keine Tatbestandsvoraussetzung.

6.2.2 Art. 157 StGB verlangt in subjektiver Hinsicht Vorsatz, wobei Eventualvorsatz genügt (Art. 12 Abs. 1 und 2 StGB; BGE 130 IV 106 E. 7.2 mit Hinweis). Die Vorinstanz wirft dem Beschwerdeführer 1 vor, er habe um die Zwangslage des Beschwerdegegners 2 gewusst. Ihm sei auch bekannt gewesen, dass zumindest mit der Parzelle Nr. xxx ein höherer Erlös als im Schätzungsbericht erzielbar war (Urteil E. 7.5 S. 19). Das Wissen des Täters betrifft eine innere Tatsache, welche vor Bundesgericht nur im Rahmen von Art. 97 Abs. 1 BGG gerügt werden kann (vgl. oben E. 5.4.1; BGE 137 IV 1 E. 4.2.3; 135 IV 152 E. 2.3.2; je mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer 1 legt nicht dar, weshalb die vorinstanzliche Feststellung, er habe um die Zwangslage des Beschwerdegegners 2 und den bedeutend höheren Marktwert gewusst, willkürlich sein soll. Auf seine Rüge ist mangels einer

rechtsgenügenden Begründung nicht einzutreten.

6.3 Der Schuldspruch wegen Wuchers verletzt kein Bundesrecht.

7.

Der Beschwerdeführer 1 beanstandet, der Rückgriff der Vorinstanz auf die Eventualanklage des Wuchers sei überraschend gekommen. Aus Gründen der Fairness und nach Treu und Glauben hätte diese spätestens während der Hauptverhandlung erklären müssen, dass sie auch den Wucher prüfen werde. Indem dies nicht geschehen sei, habe die Vorinstanz Art. 9 und 29 Abs. 1 BV, Art. 6 EMRK sowie Art. 3 StPO und sinngemäss auch Art. 344 StPO verletzt.

Dem Beschwerdeführer 1 wurde in der Eventualanklage Wucher im Sinne von Art. 157 StGB vorgeworfen. Er musste folglich damit rechnen, dass die Vorinstanz im Falle des von ihm beantragten Freispruchs vom Vorwurf des Betrugs auch den Wucher prüfen würde bzw. musste. Eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör oder von Art. 9 BV und Art. 6 EMRK liegt nicht vor. Die Schweizerische Strafprozessordnung vom 5. Oktober 2007 (StPO; SR 312.0) gelangt vorliegend nicht zur Anwendung, da der erstinstanzliche Entscheid des Kantonsgerichts Nidwalden vor deren Inkrafttreten am 1. Januar 2011 erging (vgl. Art. 453 Abs. 1 StPO; BGE 137 IV 145 E. 1.1 mit Hinweisen). Auf die gerügte Verletzung von Art. 3 und Art. 344 StPO ist nicht einzutreten.

8.

Der Beschwerdeführer 1 sieht den Grundsatz ne bis in idem verletzt. Durch die erstinstanzliche Verurteilung wegen Erschleichung einer falschen Beurkundung und Betrugs sei er implizit vom Vorwurf des Wuchers freigesprochen worden. Thema vor der Vorinstanz hätten nur noch die Erschleichung einer falschen Beurkundung und der Betrug sein können.

Die Rüge ist unbegründet. Der Grundsatz ne bis in idem kommt zum Tragen, wenn eine Person für die gleiche Tat zuvor rechtskräftig verurteilt oder freigesprochen wurde (vgl. Art. 4 des 7. Zusatzprotokolls vom 22. November 1984 zur EMRK [SR 0.101.07]; vgl. auch Art. 11 StPO). Dies war vorliegend nicht der Fall. Die erstinstanzliche Verurteilung im Hauptanklagepunkt verbietet dem zweitinstanzlichen Gericht nicht, im Appellationsverfahren auf die Eventualanklage zurückzugreifen.

9.

Der Beschwerdeführer 1 argumentiert, das Vorgehen der Vorinstanz sei mit der Rechtsweggarantie im Sinne der Zweitinstanzlichkeit nicht vereinbar, da sich inhaltlich nur eine kantonale Instanz mit dem Wuchervorwurf befasst habe. Er sieht darin eine Verletzung von Art. 80 Abs. 2 BGG und Art. 32 Abs. 3 BV.

Der Einwand geht fehl. Die vom Beschwerdeführer 1 angerufenen Bestimmungen lassen reformatorische Entscheide der Rechtsmittelinstanz zu.

10.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

11.

Bei diesem Ausgang der Verfahren werden die Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Verfahren 6B_195/2012 und 6B_202/2012 werden vereinigt.

2.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Auf die Beschwerde des Beschwerdeführers 2 wird nicht eingetreten.

4.

Dem Beschwerdeführer 1 werden Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- auferlegt.

5.

Dem Beschwerdeführer 2 werden Gerichtskosten von Fr. 2'000.-- auferlegt.

6.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Nidwalden, Strafabteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 12. Juli 2012

Im Namen der Strafrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Mathys

Die Gerichtsschreiberin: Unseld