

AG_STRAFGERICHT SST.2022.77 vom 3. November 2022

Ag Strafgericht, 2022-11-03, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ag_strafgericht_SST.2022.77

FR: AG_STRAFGERICHT SST.2022.77 du 3 novembre 2022

IT: AG_STRAFGERICHT SST.2022.77 del 3 novembre 2022

Erwägungen

E. 1

Am 18. Juni 2020 erhob die Kantonale Staatsanwaltschaft gegen die Beschuldigte Anklage wegen Betrugs (Verfahrensakten [VA] act. 1 ff.).

E. 1.1

In tatsächlicher Hinsicht wird der Beschuldigten gemäss Anklageschrift vom 18. Juni 2020 stark zusammengefasst vorgeworfen, dass sie (zusammen mit ihrem Ehemann F.; Mitbeschuldigter im Parallelverfahren SST.2022.76) beim Verkauf ihres Hauses am [Adresse] in R. die Privat- kläger A. und B. bewusst über die Beschaffenheit des Kaufobjekts (Problematik mit der Entwässerung und weitere wasserbedingte und konstruktive Mängel) getäuscht habe.

E. 1.2

Die Vorinstanz sprach die Beschuldigte von Schuld und Strafe frei, da der Beschuldigten nicht nachgewiesen werden könne, dass sie im Wissen über die wahren Tatsachen bzw. über die Mängel an der Liegenschaft (Entwässerungs- und Feuchtigkeitsproblematik sowie konstruktive Mängel) den Privatklägern A. und B. falsche Tatsachen vorgespiegelt habe, indem sie die Mängelfreiheit der Liegenschaft beteuert habe.

E. 1.3

Die Privatkläger A. und B. machen mit Berufung im Wesentlichen geltend, dass der Beschuldigten die Feuchtigkeits- und Wasserprobleme bekannt gewesen seien. Die Beschuldigte habe die Privatklägerschaft diesbezüglich im Unwissen gelassen und Feuchtigkeits- bzw. Wasser- probleme sogar ausdrücklich verneint.

E. 1.4

Die Staatsanwaltschaft führt in ihrer Anschlussberufungsbegründung im Wesentlichen aus, dass die Vorinstanz keine kritische Beweiswürdigung vorgenommen und vornehmlich auf die Behauptungen der Beschuldigten und deren Ehemann an der Hauptverhandlung bzw. in den Einvernahmen in der Strafuntersuchung abgestellt habe. Es sei jedoch gestützt v.a. auf die Aussagen der beiden Zeugen H. und I. sowie unter kritischer Betrachtung der Aussagen der Zeugen J., K. und L. nämlich erwiesen, dass die Beschuldigte über die Entwässerungsproblematik der Liegenschaft gewusst habe. Indem die Beschuldigte die Mängelfreiheit der Liegenschaft gegenüber den Privatklägern A. und B. bestätigt habe, habe sie damit wissentlich falsche Tatsachen vorgespiegelt, um die Privatklägerschaft vom Kaufobjekt zu überzeugen.

E. 1.5

Die Beschuldigte stellt sich auf den Standpunkt, dass die Berufung und Anschlussberufung abzuweisen und sie von Schuld und Strafe freizusprechen sei (Protokoll der Berufungsverhandlung S. 37 ff.).

- 5 - 2.

E. 2

Mit Urteil vom 10. November 2021 sprach die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau die Beschuldigte von Schuld und Strafe frei, wies das Grundbuchamt Zofingen an, die Grundbuchsperrung betreffend die Liegenschaft in Q., Grundstück Nr. [...], aufzuheben, verwies die Schadenersatzansprüche der Privatkläger A. und B. auf den Zivilweg und wies die Anträge der Privatkläger A. und B. auf eine angemessene Entschädigung sowie eine Ersatzforderung ab.

E. 2.1

Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betrugers schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt. Als Täuschung gilt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, bei einem anderen eine von der Wirklichkeit abweichende Vorstellung hervorzurufen. Vorausgesetzt wird, dass der Täter eine ganze Kausalkette von Geschehnissen in Gang setzt. Zwischen dessen irreführendem Verhalten, dem Irrtum des Getäuschten, der Vermögensdisposition und dem Vermögensschaden ist ein Kausalzusammenhang erforderlich. Die Vermögensverfügung muss stets auf den Irrtum des Getäuschten zurückzuführen sein. Überdies ist zwischen der Täuschung, dem Irrtum und der Vermögensverfügung ein Motivationszusammenhang verlangt, d.h. der Betroffene muss infolge der Täuschung und seines Irrtums zur Vermögensverfügung motiviert worden sein. Täuschungsrelevant können somit von vornherein nur solche Falschangaben sein, die den Entscheid des Getäuschten über die vom Täter angeregte Vermögensdisposition überhaupt zu beeinflussen vermögen (vgl. BGE 147 IV 73; BGE 143 IV 302 E. 1; je mit Hinweisen). Die Erfüllung des Tatbestands erfordert weiter eine arglistige Täuschung, wobei das Merkmal der Arglist erfüllt ist, wenn der Täter ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient (vgl. BGE 142 IV 153 E. 2.2.2; 135 IV 76 E. 5.1 f.; je mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 6B_151/2019 vom 17. April 2019 E. 3.2). Der Betrugstatbestand setzt in subjektiver Hinsicht voraus, dass der Täter bei seiner Täuschungshandlung über die Abweichung seiner Erklärung von der Wirklichkeit wusste und den Irrtum des Getäuschten zumindest in Kauf genommen hat. Der Täter muss im Wissen und mit dem Willen handeln, durch das täuschende Verhalten jemanden mindestens möglicherweise in einen Irrtum zu versetzen und ihn dadurch zu einer Vermögensdisposition zu veranlassen, wodurch er sich oder einen andern schädigt. Zudem muss er mit der Absicht oder Eventualabsicht handeln, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern (vgl. TRECHSEL/CRAMERI, in: Praxiskommentar, Schweizerisches Strafgesetzbuch, 1. Aufl. 2021, N. 31 zu Art. 146 StGB; MAEDER/NIGGLI, in: Basler Kommentar, Strafrecht,

E. 2.2

Nach der Rechtsprechung gilt als Mittäter, wer bei der Entschliessung, Planung oder Ausführung eines Deliktes vorsätzlich und in massgebender Weise mit anderen Tätern zusammenwirkt, so dass er als Hauptbeteiligter

- 6 - dasteht. Dabei kommt es darauf an, ob der Tatbeitrag (nach den Umständen des konkreten Falles und dem Tatplan) für die Ausführung des Deliktes so wesentlich ist, dass sie «mit ihm steht oder fällt». Der Mittäter muss bei der Entschliessung, Planung oder Ausführung der Tat auch tatsächlich mitwirken. Daraus folgt aber nicht, dass Mittäter nur ist, wer an der eigentlichen Tatausführung beteiligt ist oder sie zu beeinflussen vermag. Tatbestandsmässige Ausführungshandlungen sind nicht notwendige Voraussetzung für die Annahme von Mittäterschaft (BGE 135 IV 152 E. 2.3.1 S. 155; Urteil des Bundesgerichts 6B_712/2017 vom 23. Mai 2018 E. 2.3.2, nicht publ. in: BGE 144 IV 198). In Mittäterschaft begangene Tatbeiträge werden jedem Mittäter zugerechnet (BGE 143 IV 361 E. 4.10 S. 371; Urteile des Bundesgerichts 6B_371/2020 vom 10. September 2020 E. 2.3 sowie 6B_27/2020 vom 20. April 2020 E. 1.3.2).

E. 2.3

Das Gericht würdigt die Beweise frei nach seiner aus dem gesamten Verfahren gewonnenen Überzeugung (Art. 10 Abs. 2 StPO). Bestehen unüberwindliche Zweifel an der Erfüllung der tatsächlichen Voraussetzungen der angeklagten Tat, so geht das Gericht von der für die beschuldigte Person günstigeren Sachlage aus (Art. 10 Abs. 3 StPO). Bloss abstrakte und theoretische Zweifel sind nicht massgebend, weil solche immer möglich sind und absolute Gewissheit nicht verlangt werden kann. Nicht verlangt wird indes, dass bei sich widersprechenden Beweismitteln unbesehen auf den für die angeklagte Person günstigeren Beweis abzustellen ist (BGE 144 IV 345 E. 2.2.1). 3.

E. 3.1

In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten und damit erstellt, dass gemäss dem gerichtlich angeordneten Gutachten M. GmbH vom 14. Juni 2016 (UA BO 5.6 act. 6 ff.) und dem Ergänzungsgutachten M. GmbH vom 2. Dezember 2016 (UA BO 5.6 act. 286 ff.) inkl. Gutachten N. AG vom 18. November 2016 (UA BO 5.6 act. 265 ff.) die Ursache der Schäden an der betreffenden Liegenschaft in der mangelhaften Planung eines Konzepts zur Entwässerung von Balkon, Terrasse und Schwimmbadumgebung, der fehlenden Flächen- bzw. mangelhaften partiellen Abdichtung sowie des fehlerhaften Nutzsichtaufbaus mit ungenügendem Gefälle liege. Bei beiden Flachdächern sowie in der südöstlichen Rinne sei liegendes Wasser vorhanden gewesen. Die Flachdächer seien fast gefällelos und die Ausläufe etwas zu hoch versetzt worden, was zu Wasseranstau und dem vermehrten Ansammeln von Rückständen führe. Es seien keine Notüberläufe vorhanden. In den darunterliegenden Schlafzimmern seien jedoch keine Schäden sichtbar. Sowohl die Nutzsicht beim Balkon im Obergeschoss, als auch die Nutzsicht der grossen Terrasse im Erdgeschoss, der Aussentreppe, dem Zugangsweg

- 7 - zum Hauseingang und dem hinteren Zugang des Schwimmbads hätten verschiedene Schwachstellen (Aussinterungen, Fugen, dunkle Verfärbungen etc.) aufgewiesen. Eine Drainage- oder Entspannungsebene oder ein fachgerechter Drainagemörtel sei nicht vorhanden. Durch den Konstruktionsaufbau könne das Wasser nur ungenügend abtransportiert werden und es seien deshalb dunkle Verfärbungen sichtbar. Die Geländerpfosten der grossen Terrasse im Erdgeschoss, welche über Konsolen direkt auf die Nutzsicht befestigt worden seien, würden Korrosionsschäden aufweisen. Es sei sichtbar, dass der Pfosten/ Konsolenbereich nachträglich mit einer anderen Farbe überstrichen worden sei, wobei sich der Anstrich wegen der vorhandenen Feuchtigkeit bereits ablöse. Zudem sei gemäss Gutachten im Schlafzimmer OG "Sohn", im Untergeschoss an der

östlichen Ecke beim Treppenabgang sowie an zwei Stellen der Garage Wassereindring festgestellt worden. Einerseits sei das Wasser beim Decken/Wandanschluss an der nordwestlichen Wand (linke Garagenwand) sowie im Übergang Stützmauer/gedeckter Sitzplatz (darüberliegend) eingedrungen und andererseits infiltrierte das Wasser beim linken Garagenplatz durch die Decke und tropfte teilweise auf die Schutzdecke, resp. in den Eimer. Es kann hierzu auch auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 2.4.3 bis E. 2.4.5 verwiesen werden. Ebenfalls unbestritten ist, dass die beiden Privatkläger A. und B. die Liegenschaft vor dem Kauf mehrfach besichtigt haben, wobei zwischen den Kaufparteien die losen Balkonplatten, der Hagelschaden sowie der Fleck in der Garage besprochen wurden (vgl. Protokoll der Berufungsverhandlung S. 5 ff., S. 13 und S. 16 ff.). Der Beschuldigte hat auf mehrmaliges Nachfragen der Privatkläger A. und B. hin mehrfach bestätigt, dass sie kein Feuchtigkeitsproblem (gehabt) hätten (Protokoll der Berufungsverhandlung S. 34). Die Beschuldigte bestreitet jedoch, dass sie von den Mängeln (Feuchtigkeits- und Wasserprobleme aufgrund der Konstruktionsmängel) an der Liegenschaft wusste und somit wissentlich den Privatklägern A. und B. falsche Tatsachen vorgespiegelt hat, indem sie die Mängelfreiheit der Liegenschaft bestätigte.

E. 3.2

Mit der Vorinstanz gelangt auch das Obergericht aus nachfolgenden Gründen zur Auffassung, dass es am Nachweis fehlt, dass die Beschuldigte von den Konstruktionsmängeln bzw. der Wasser- und Feuchtigkeitsproblematik an der Liegenschaft gewusst hat:

E. 3.2.1

Gemäss dem gerichtlich angeordneten Gutachten M. GmbH vom 14. Juni 2016 haben die Schäden an der betreffenden Liegenschaft bereits vor dem 1. März 2015 bestanden. Die Tragweite und die Zusammenhänge der

- 8 - verschiedenen Schäden, resp. Schwachstellen seien aber erst mit der durchgeführten Untersuchung mit den Sondierungen und Aufnahmen sichtbar geworden. Gemäss dem Gutachten hätte auch ein Laie unter Berücksichtigung, dass die Schadenbilder mit den Aussinterungen über eine längere Zeitdauer seit der Erstellung immer wieder aufgetreten seien, auf diese Schäden aufmerksam werden können. Je kürzer die Zeitdauer der Beobachtung der Schadenbilder sei und wenn zudem optische Korrekturen vorgenommen worden seien, desto unwahrscheinlicher sei es für einen Laien, die Schäden zu erkennen (UA BO 5.6 act. 35). Aufgrund der Laborergebnisse wurde festgestellt, dass auf dem 1. Farbanstrich Kalkablagerungen vorhanden sind, welche mit einem 2. Farbanstrich überstrichen wurden, wobei auf diesem 2. Farbanstrich auch wieder Kalkablagerungen vorhanden sind (UA BO 5.6 act. 294 inkl. Gutachten N. AG vom 18. November 2016 in UA BO 5.6 act. 265 ff.). Die vorhandenen Aussinterungen seien nicht nur partiell an einer Stelle vorhanden gewesen, sondern an diversen Stellen. Diese Stellen seien so dominant, dass dies dem Verkäufer (bzw. der Beschuldigten) in den vielen Jahren der Nutzung auch als Laie hätte auffallen müssen. Wäre dies nicht aufgefallen oder als störend empfunden worden, so wäre auch kaum ein zusätzlicher Farbanstrich ausgeführt worden (UA BO 5.6 act. 294). Wenn an so vielen Orten Feuchtigkeit austrete und Spuren hinterlasse, müsste sich auch ein Laie Gedanken machen, dass Schwachstellen in grösserem Umfang vorhanden seien und als Folge dann Fachpersonen zur Schadenbeurteilung hinzuziehen (UA BO 5.6 act. 295). In den Gutachten wird zwar ausgeführt, dass die Aussinterungen und

Spuren der Beschuldigten hätten auffallen müssen und diese sich hätte Gedanken machen müssen, ob Schwachstellen in grösserem Umfang vorhanden seien und als Folge dann Fachpersonen zur Schaden- beurteilung hätte hinzuziehen müssen. Im Gutachten werden aber keine Angaben dazu gemacht, ob die Beschuldigte aufgrund der sichtbaren Spuren und Aussinterungen hätte schliessen müssen, dass nicht nur gewisse Schwachstellen in grösserem Umfang, sondern auch konstruktionsbedingte Mängel im gutachterlich festgestellten Ausmass in ihrer Liegenschaft vorliegen. Im Gutachten wird selber eingeräumt, dass die Tragweite und die Zusammenhänge der verschiedenen Schäden, resp. Schwachstellen erst mit der durchgeführten Untersuchung mit den Sondierungen und Aufnahmen sichtbar geworden sind. Es kann gestützt auf das Gutachten somit nicht gefolgert werden, dass die Beschuldigte aus dem Vorliegen gewisser äusserlicher Anzeichen an der Liegenschaft wie Flecken und Aussinterungen auf ein grundlegendes Entwässerungs- problem im ihr vorgeworfenen Ausmass (bauliche Konstruktionsmängel, kein Entwässerungskonzept, fehlende Abdichtungen und einen fehler- haften Nutzsichtaufbau) und den damit zusammenhängenden Feuchtigkeits- und Wasserprobleme gewusst haben musste; vielmehr wird diese Frage offengelassen.

- 9 -

E. 3.2.2

Die Liegenschaft wurde gemäss der Police Nr. [...] bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Es bestand bei der AGV hingegen keine Deckung für Gebäudewasser oder eine sogenannte Zusatzversicherung Aqua Plus (UA BO 5.1 act. 229 ff.). Die Schweizerische Mobiliar Versicherungs- gesellschaft AG (fortan: Mobiliar) hielt mit Schreiben vom 18. Juli 2019 fest, dass während der Bauphase die Liegenschaft eine Gebäudewasser- versicherung gehabt habe, wobei nach Bauende der Vertrag wieder aufgehoben worden sei und aufgrund der abgelaufenen 10-jährigen Aufbewahrungsfrist nicht mehr erhältlich gemacht werden könne (UA BO 5.1 act. 301). Weiter bestätigte die Mobiliar, dass die Liegenschaft bis zu ihrem Verkauf im Jahr 2015 gegen Gebäudewasserschäden mit Ausnahme von Elementarschäden versichert gewesen sei (UA BO 5.1 act. 327). Sowohl die Aargauische Gebäudeversicherung (UA BO 5.1 act. 228) als auch die Mobiliar (UA BO 5.1 act. 301) bestätigten, dass bis auf den Hagelschaden im Juli 2011 keine Schadensfälle registriert oder bezahlt worden seien. Anlässlich der Berufungsverhandlung vom 3. November 2022 reichte die Beschuldigte eine E-Mail der Mobiliar ein, wonach sie und ihr Ehemann vom 26. September 2005 bis 31. März 2015 eine Gebäudewasserversicherung bei der Mobiliar abgeschlossen hatten und im gesamten Versicherungszeitraum mit Ausnahme des Schadenereignisses eines Rückstaus von der Kanalisation im Keller vom 25. September 2006 (vgl. auch Protokoll der Berufungsverhandlung S. 32 f.) keine weiteren Gebäudeschaden angemeldet und/oder Versicherungsleistungen bezogen worden sind.

E. 3.3

Die Staatsanwaltschaft erhob am 20. April 2022 die Anschlussberufung und beantragte, dass das Urteil vollumfänglich aufzuheben, die Beschuldigte wegen Betrugs schuldig zu sprechen und sie hierfür mit einer Freiheitsstrafe von 12 Monaten sowie einer Verbindungsbusse von Fr. 2'000.00 zu bestrafen sei. Der beschlagnahmte Vermögenswert

- 3 - (Liegenschaft Grundstück Nr. [...] in Q.) sei zur Deckung der Ersatz- forderung zu verwerten; sofern die Zivilforderung nicht gutgeheissen oder nicht darauf eingetreten

werde, sei der beschlagnahmte Vermögenswert zu verwerten und der Erlös zugunsten des Kantons Aargau einzuziehen. Die Beschuldigte sei zu einer Ersatzforderung zu verpflichten und die Kosten- und Entschädigungsfolgen seien zulasten der Beschuldigten zu verlegen.

E. 3.3.1

Die Aussagen der Beschuldigten sind bezüglich des Kernvorwurfs während des gesamten Strafverfahrens konstant, schlüssig und nachvollziehbar und somit glaubhaft ausgefallen. Die Beschuldigte gab von Anfang an zu, zusammen mit ihrem Ehemann (Mitbeschuldigter im Parallelverfahren SST.2022.76) den Privatklägern A. und B. die Liegenschaft nach zahlreichen Besichtigungen verkauft zu haben und bestreitet die Ergebnisse des gerichtlich angeordneten Gutachtens der M. GmbH nicht. Die Beschuldigte macht insbesondere in Bezug auf den Bau und den Zustand der Liegenschaft konsistente Aussagen, welche durch die Aussagen des Architekten J. sowie der anderen am Bau beteiligten Personen bestätigt werden. Insofern sind ihre Aussagen als glaubhaft zu würdigen. Die Beschuldigte gab zu Protokoll, dass der Privatkläger A. wiederholt Fragen zum Zustand des Hauses gestellt habe, insbesondere ob je Wasser eingedrungen sei (UA BO 4.5 act. 7; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 34). Sie bekräftigte mehrfach, dass sie im Gebäudeinnern nie Wassereindring oder einen wasserbedingten Schaden

- 10 - festgestellt habe. Nicht einmal beim Hagel sei Wasser ins Haus eingedrungen, wobei die Versicherung alles bezahlt und das gesamte Haus angeschaut habe (UA BO 4.5 act. 7 ff und act. 17.; GA act. 507 f.; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 30). Sie seien ja gut versichert gewesen und hätten dies sonst gemeldet (UA BO 4.5 act. 9 f.; GA act. 510 f.). Sie erklärte in Übereinstimmung mit den Aussagen ihres Ehemannes stringent und detailliert, dass es Ablagerungen bei den porösen Balkonplatten gegeben habe, da sich die porösen Platten mit Wasser vollgesogen haben. Das Wasser sei durch die Platten hindurchgedrungen und es habe Kalkablagerungen gegeben. Sie hätten dies mit dem Architekten J. besprochen, der gesagt habe, dass man nichts machen könne, er dies selber bei seinem Haus auf der Terrasse ebenfalls habe und er davon ausgehe, dass dies mit der Zeit weniger werden würde (UA BO 4.5 act. 8 f.; UA BO 4.7 act. 4; GA act. 506 f. und act. 509 f.; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 32). Die Kalkaussinterungen seien aber für sie kein Mangel gewesen und sie habe dies mit dem Architekten J. abgeklärt, dass dies von der Natur her normal sei und vielleicht auch weniger werde mit der Zeit (UA BO 4.7 act. 6). Die Beschuldigte gab mehrfach zu Protokoll, dass sie sich als Laie auf die Aussagen des Architekten J. verlassen habe. Sie bestätigte die Aussage der Zeugin I., wonach es Schattierungen auf den Terrassenplatten gegeben habe, die der Ehemann der Beschuldigten jeweils im Frühling auch aufgrund der Ölheizungen der Nachbarn «gekärchert» habe (UA BO 4.5 act. 10; GA act. 506). Den Nagel in der Wand, um das Kalkwasser abzufangen, hätten sie mit dem Privatkläger A. und einem weiteren Experten oder einem Banker anlässlich einer Besichtigung besprochen, da man den Nagel und die verkalkten Steine gesehen habe (UA BO 4.5 act. 13 f., GA act. 507). In Übereinstimmung mit den Aussagen ihres Ehemannes bestätigte sie, dass ihr Ehemann die Betonmauern weiss gestrichen habe und sie das Haus nach dem Hagelschaden neu anthrazit streichen liessen (UA BO 4.5 act. 11; UA BO 4.7 act. 4; GA act. 508). Ihr Ehemann habe zudem im Hausinnern manchmal die schwarzen Striche, die durch Jacken, Taschen etc. entstanden sind, partiell überstrichen (UA BO 4.5 act. 12; GA act. 507 und act. 509; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 30). Da die Beschuldigte ein eindeutiges Interesse am günstigen Ausgang ihres Verfahrens hat, ist zu prüfen, ob anhand der äusseren objektiven Tatsachen, d.h. insbesondere auch aus dem

Tathergang, Rückschluss auf die innere Einstellung des Täters, in casu also auf das Wissen um die Entwässerungsproblematik, gezogen werden kann (vgl. NIGGLI/MAEDER, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N. 60 zu Art. 12 StGB). Die Beschuldigte gab konstant an, dass die Problematik mit dem Kalkwasser und insbesondere auch die Funktion der Schraube auf der rechten Seite der Garage anlässlich einer Besichtigung, an welcher neben den Privatklägern A. und B. noch ein von ihm beigezogener Experte dabei gewesen sei, diskutiert worden sei (UA BO 4.5 act. 13; BO 4.7 act. 4;

- 11 - GA act. 507). Hätte die Beschuldigte um das Ausmass der Entwässerungsproblematik gewusst und diese vertuschen wollen, hätte sie oder ihr Ehemann die Schraube eher versteckt bzw. diese zumindest vor den Besichtigungsterminen entfernt. Mit Ausnahme der Hagelschäden, welche von der Aargauischen Gebäudeversicherung übernommen worden waren, hat die Beschuldigte nie bei einer Versicherung irgendwelche feuchtigkeitsbedingten Mängel angemeldet oder eine Deckung abklären lassen, zumal die Beschuldigte aufgrund ihrer Aussagen zumindest davon ausging, dass solche Schäden gedeckt gewesen wären (vgl. obige Ausführungen). Der Beschuldigten wird zwar nicht direkt vorgeworfen, dass sie Vorkehrungen getroffen haben soll, um Schäden oder Mängel zu vertuschen, dies konnte jedoch auch dem Ehemann der Beschuldigten im Parallelverfahren SST.2022.76 nicht nachgewiesen werden. Die Beschuldigte vermag in Übereinstimmung mit den Aussagen ihres Ehemannes die verschiedenen Anstriche nachvollziehbar und belegbar zu begründen, zumal der letzte grössere Anstrich im Jahr 2013 zeitlich plausibel und kausal auf den Hagelschaden im Jahr 2011 und nicht im direkten Zusammenhang mit dem Verkauf im Jahr 2015 zurückzuführen ist. Was die Reinigung der Bodenplatten anbelangt, so kann dies nicht bereits per se als Täuschungshandlung qualifiziert werden, zumal es im Hinblick auf einen Liegenschaftsverkauf im Rahmen des Üblichen erscheint, dass Verkäufer die Liegenschaft im bestmöglichen Zustand präsentieren, wozu auch die Reinigung der Bodenplatten mit einem Kärcher gehört. Auch die jährliche Reinigung der Bodenplatten im Frühling mit dem Kärcher erscheint dabei nicht auffällig und gehört zum gewöhnlichen Unterhalt dazu. Die Vornahme der Reinigung alleine rechtfertigt damit nicht bereits den Schluss auf ein Bewusstsein über die Mangelhaftigkeit der Entwässerung bzw. auf eine Handlung zur Täuschung über die Mängelfreiheit. Die Beschuldigte hat die Kalkaussinterungen mit dem Architekten J. besprochen, dem sie als Fachexperten vertraute und dieser hat die Aussinterungen nicht als Mangel qualifiziert. Die Erklärung von J., dass die Ausblühungen auf der Terrasse auf die wasserdurchlässigen Granitplatten zurückzuführen seien, erschien der Beschuldigten glaubhaft und plausibel, weshalb sie sah keinen Grund gesehen hat, diese zu hinterfragen (vgl. auch untenstehende Ausführungen).

E. 3.3.2

Die Aussagen des Ehemannes der Beschuldigten F., gegen den das Parallelverfahren SST.2022.76 als Mitbeschuldigter geführt wird, stimmen mit denjenigen seiner Ehefrau grundsätzlich überein. Angesichts der Vorwürfe hat er jedoch ein Interesse daran, sich und seine Ehefrau in ein möglichst günstiges Licht zu rücken, weshalb grundsätzlich nur mit einer gewissen Zurückhaltung auf seine Aussagen abgestellt werden kann. Dennoch sind seine Aussagen im ganzen Verfahren konstant, schlüssig und nachvollziehbar und somit glaubhaft ausgefallen. Er beteuerte in allen Einvernahmen, dass er von den Mängeln bzw. den Konstruktionsmängeln

- 12 - an seinem Haus nichts gewusst habe (UA BO 4.2 act. 4; UA BO 4.6 act. 10; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 21 f.). Er erklärte jedes Mal detailliert und stets stringent, dass bei der Garagenmauer Kalk rausgelaufen sei, da laut dem Architekten J. das Wasser die porösen Granitbodenplatten durchlaufe, dann auf den Beton treffe und dort Kalk herauslöse. Er habe deshalb bei der Aussentreppe eine ca. 15 cm lange Schraube angebracht, damit das Wasser an der Schraube entlang in einen Blumentopf tropfe und nicht der Fassade entlang, was er den Privatklägern A. und B. bei den Besichtigungen auch erklärt habe (UA BO 4.2 act. 4 und act. 12 f.; UA BO 4.6 act. 7; GA act. 499 und 504). Er habe jeden Frühling die ganze Terrasse, die Platten, das Geländer etc. abgedampft, auch aufgrund der Ölheizungen in der Nachbarschaft (UA BO 4.6 act. 4; GA act. 501; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22). Er habe nicht gewusst, was Aussinterungen seien und für ihn habe das Abdampfen der Platten und Putzen des Kalks zum Unterhalt gehört und es sei für ihn kein Mangel gewesen, zumal ihm dies der Architekt J. als Fachperson so erklärt und er als Laie darauf vertraut habe (UA BO 4.2 act. 7 f.; UA BO 4.6 act. 5 und act. 8 ff.; GA act. 499 f. und 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22). Er habe mit den Privatklägern A. und B. über den Flecken in der Garage diskutiert und er glaube, dass dieser auf die schlechte Isolierung zurückzuführen sei. Er habe die Garage dann im Jahr 2008 isolieren lassen und ihn habe der Fleck nicht gestört, da es auch nie auf ein Auto getropft habe (UA BO 4.2 act. 3; UA BO 4.6 act. 5 f.; GA act. 499; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 21, S. 25 f.). Er hätte der Versicherung einen Mangel oder einen Wasserschaden an der Liegenschaft gemeldet, wenn es denn einen gegeben hätte (UA BO 4.2 act. 3 ff.; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22 f., S. 26 f.). Im Rahmen des grossen Schadens, der durch den Hagelschaden im 2011 entstanden sei, sei auch das ganze Haus drinnen und draussen nochmals kontrolliert worden (UA BO 4.2 act. 4 ff.; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 23, S. 26 f.). Weiter räumte er auch in allen Einvernahmen ein, dass er im Innenbereich, wo man mit den Einkaufstaschen immer mal wieder angeschlagen habe, ausgebessert habe, indem er zwei Mal im Jahr etwas übermalt habe (UA BO 4.2 act. 8 f.; GA act. 499; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22). Er erklärt auch in allen Einvernahmen konsistent, dass nach dem Hagelschaden im Juni 2011 der Experte der AGV erst Ende Jahr gekommen sei, um die Schäden aufzunehmen und dass das Haus erst im Frühling 2012 repariert werden konnte. Die Fassade habe er durch den Maler im Herbst 2012 neu von gebrochen weiss auf anthrazit streichen lassen. Die Garagenbetonmauern habe er wegen dem Wechsel des Farbkonzepts von anthrazit auf gebrochen weiss gestrichen, indem er 2012 das erste Mal und 2013 zur Deckung das zweite Mal gestrichen habe (UA BO 4.2 act. 10 ff.; UA BO 4.6 act. 4; GA act. 500; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 26).

- 13 -

E. 3.3.3

Der sachverständige Architekt J. war eng mit dem Bauprojekt der Beschuldigten betraut und es bestand zumindest zwischen seiner Partnerin und der Beschuldigten eine freundschaftliche Beziehung. Da er am Bau der Liegenschaft beteiligt gewesen war, hat er zumindest ein indirektes Interesse am Ausgang des Verfahrens, was in der kritischen Beweiswürdigung berücksichtigt werden muss. J. gab zu Protokoll, dass während und auch nach der Bauphase nie Probleme betreffend Feuchtigkeit oder andere Mängel aufgetreten seien (UA BO 4.3 act. 44). Es sei nie feucht gewesen, sonst hätte man einen solchen Wasserschaden auch der Versicherung gemeldet. Er habe im Jahr 2011 die Schäden

aufgrund des Hagels selber begutachtet (UA BO 4.3 act. 45). Er bestätigte die Aussagen der Beschuldigten, wonach die Liegenschaft nach dem Hagelschaden komplett neu gestrichen worden sei (UA BO 4.3 act. 45). Herr H. kenne er, aber dieser habe noch nie für ihn gearbeitet (UA BO 4.3 act. 45 ff.). Weiter bestätigte er, dass es bei der Tiefgarage Kalkspuren gehabt habe. Er habe sich damals beim Maler schlau gemacht und dieser habe ihm gesagt, dass dies keine Aussinterungen seien, da er sicherlich nicht über Aussinterungen streichen würde (UA BO 4.3 act. 48 und act. 52). Mehrmals gab er in Übereinstimmung mit den Aussagen der Beschuldigten und derjenigen ihres Ehemannes zu Protokoll, dass die Ausblühungen auf der Terrasse auf die wasserdurchlässigen Granitplatten zurückzuführen seien (UA BO 4.3 act. 49 und act. 52 f.). Er betonte zudem wiederholt und mit Nachdruck, dass sicher nie Wasser ins Gebäude eingetreten sei, weil sonst die Beschuldigte und ihr Ehemann mit Sicherheit auf ihn zugekommen wären (UA BO 4.3 act. 44 f., 48 und 53). Die Beschuldigte und ihr Ehemann seien sehr pingelig, haben wöchentlich eine Putzfrau engagiert und überdies immer auch noch selber geputzt (UA BO 4.3 act. 54 f.). Seine Schilderungen sind sachlich, nachvollziehbar und weisen weder Übertreibungen noch unnötige Mehrbelastungen auf.

E. 3.3.4

Zwischen der Zeugin I. (Maklerin) und der Beschuldigten kam es infolge eines Disputs um den O.-Salons zu einem Zerwürfnis ihres Freundschaftsverhältnisses (vgl. UA BO 4.5 act. 6 f., BO 4.7 act. 7 ff.). Aufgrund ihres zerrütteten Verhältnisses kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie Mehrbelastungen vorgenommen hat. So hat sie beispielsweise behauptet, dass die Beschuldigte ihr gegenüber gesagt habe, dass es beim Hagelschaden überall «hineingeseicht» habe (UA BO

E. 3.3.5

Der Zeuge H. gab zu Protokoll, dass er gegen Ende der Bauphase der Liegenschaft einmal vor Ort gewesen sei, um Spenglerarbeiten am Flachdach zu Ende zu führen. Der Architekt J. habe ihn diesbezüglich angerufen. Er habe mit J. die Flachdacharbeiten vor Ort begutachtet (UA BO 4.3 act. 29). J. habe ihn ein zweites Mal auf die Baustelle gerufen, als die Liegenschaft bereits gestanden habe. Es sei dabei um kleinere Spenglerarbeiten an den Regenrinnen gegangen. Es habe sich jedoch herausgestellt, dass es relativ kompliziert und aufwändig gewesen wäre und er auch diverse Sachen hätte rückbauen müssen, weshalb er den Auftrag nicht erhalten habe (UA BO 4.3 act. 30). Beim zweiten Mal habe ihn die Beschuldigte «zämedschiesse» und ihm gesagt, er solle die Sache in Ordnung bringen, da es überall «hineinseiche» (UA BO 4.3 act. 30). Die Beschuldigte habe sich dabei wohl gedacht, dass er der Spengler gewesen sei, der gefuscht habe, wobei er und J. sie dann aufgeklärt hätten (UA BO 4.3 act. 30 f.). Er habe an den Fassaden und am Balkon bereits Kalkspuren bzw. Ausblühungen von Kalk gesehen (UA BO 4.3 act. 31). Auf der Terrasse habe es stehendes Wasser gegeben, welches nicht abgelaufen sei (UA BO 4.3 act. 34). Er habe die Beschuldigte und ihren Ehemann nicht über seine Feststellungen betreffend Mängel informiert. Er sei aber auch nie im Innern des Hauses gewesen (UA BO 4.3 act. 32 f.). Sowohl die Beschuldigte (UA BO 4.5 act. 13; GA act. 507) als auch ihr Ehemann (UA BO 4.2 act. 11; GA act. 503; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22) bestritten in ihren Befragungen konsequent, H. zu kennen bzw. mit ihm gesprochen zu haben oder dass dieser für sie gearbeitet habe. Die Vorbringen von H. vermögen an der Sachlage

- 15 - betreffend Wissensnachweis der Beschuldigten von den Konstruktions- mangel nichts ändern, da er die Beschuldigte und ihren Ehemann nie direkt über seine Feststellungen informiert hat. Unklar ist auch, was die Beschuldigte gemeint hat, als sie H. gegenüber angeblich gesagt hat, dass es überall «hineinseiche», zumal nie irgendein abzuklärender Wasserschaden der Versicherung gemeldet worden ist (vgl. obige Ausführungen). Gemäss der Sachverhaltsdarstellung von H. soll es bereits während der Bauphase zu Feuchtigkeitsproblemen gekommen sein, wovon die Beschuldigten Kenntnis gehabt haben sollen. Wären der Beschuldigten diese Probleme dazumal aber tatsächlich bekannt gewesen, wäre zu erwarten gewesen, dass sie einen solchen Schadenfall bei der AGV angemeldet hätte und sich zudem gestützt auf SIA- Normen/Werkvertrag etc. an die Bauunternehmen/Architekten/Handwerker etc. gewandt und Nachbesserungen verlangt hätte. Dafür liegen indessen keinerlei aktenkundige Hinweise vor (vgl. auch Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22 f.). Vielmehr sagte J. aus, er sei von den Beschuldigten diesbezüglich nie kontaktiert worden (vgl. E. 4.3.3). Nach dem Gesagten kann allein gestützt auf die Aussagen von H. nicht auf einen den Beschuldigten bekannten Wasserschaden geschlossen werden.

E. 3.3.6

Befragt wurden auch P. (Vertrauensarchitekt der Privatkläger A. und B.), AA. und AB. (Geschäftsführer bzw. Verkaufsleiter der beim Bau der Liegenschaft als Plattenleger involvierten AC.), K. (Baumeister des Hauses) sowie L. (Spengler in der Bauphase des Hauses). Es kann hierzu auf die zutreffenden Wiedergaben der Aussagen und Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vorinstanzliches Urteil E. 2.4.11.1, 2.4.11.2 und 2.4.11.6). Der Baumeister K. und der Spengler L. sagten aus, nichts von einem Wasserschaden gewusst zu haben (UA BO 4.3 act. 47 ff., act. 77 ff., 82; BO 4.4 act. 4 ff.). Dass solche Ausblühungen des Öfteren vorkommen, erklärte auch K. Dies sei darauf zurückzuführen, dass früher qualitativ schlechterer Beton verwendet worden sei als heute (UA BO 4.3 act. 83 f.). Derselben Meinung ist AA., welcher zu Protokoll gab, die Ausblühungen seien auf das poröse Material des Natursteins zurückzuführen (UA BO 4.3 act. 18). Und auch der Vertrauensarchitekt der Privatkläger A. und B. erachtete den Wasserfleck sowie den Wassereinbruch in der Fassade der Terrasse als rein kosmetische Probleme, weshalb er den Privatklägern A. und B. auch keine Expertise empfohlen habe (UA BO 4.3 act. 4 ff.). Auch wenn auf die Aussagen der Zeugen AA., AB., K. sowie L. aufgrund ihrer Beteiligung am Bau der Liegenschaft und damit einhergehend ihrer eigenen Interessen am Verfahrensausgang nur mit Zurückhaltung abgestellt werden kann, so sind sie dennoch schlüssig und erzeugen ein in sich stimmiges Bild. Die Aussagen und Erklärungen der Beschuldigten, dass sie nichts von der Entwässerungsproblematik ihrer Liegenschaft gewusst hat, erscheint

- 16 - sowohl aufgrund der vorliegenden Sachbeweise als auch aufgrund der Aussagen der Zeugen und Auskunftspersonen als glaubhaft. Es geht daraus somit nicht hervor, dass die Beschuldigte von der Entwässerungs- problematik der Liegenschaft gewusst hatte. Da die Beschuldigte damit nicht nachweislich von der Entwässerungsproblematik gewusst hat, kann ihr auch keine Täuschungshandlung zum Vorwurf gemacht werden.

E. 3.4

Mit der Vorinstanz lässt sich nicht erstellen, dass die Beschuldigte von der Entwässerungsproblematik bzw. den konstruktiven Baumängeln der Liegenschaft gewusst

hat, weshalb ihr keine Täuschungshandlung i.S.v. Art. 146 StGB zum Vorwurf gemacht werden kann. Es kann grundsätzlich offengelassen werden, ob die weiteren Tatbestandsmerkmale des Betrugs gemäss Art. 146 StGB erfüllt sind. Insbesondere auch, ob zwischen den vorgeworfenen Täuschungshandlungen und dem Verkauf der Liegenschaft die Kausalität zu bejahen ist, ob die Beschuldigte Vorsatz in Bezug auf den Schaden hatte und ob sie in Bereicherungsabsicht handelte.

E. 3.5

Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung der Privatkläger A. und B. und die Anschlussberufung der Kantonalen Staatsanwaltschaft im Schuld- punkt als unbegründet. Die Beschuldigte ist von Schuld und Strafe freizusprechen.

E. 3.6

Die Staatsanwaltschaft reichte am 7. Juni 2022 ihre Anschlussberufungs- begründung ein.

E. 3.7

Mit Schreiben vom 30. Juni 2022 teilte die Beschuldigte mit, dass die Anschlussberufungsantwort anlässlich der mündlichen Berufungs- verhandlung erfolgen werde.

E. 3.8

Die Privatkläger A. und B. reichten am 17. Juli 2022 ihre Berufungsbegründung ein.

E. 3.9

Mit Schreiben vom 25. August 2022 teilte die Beschuldigte mit, dass auf das Stellen von Beweisergänzungsanträgen sowie auf das Einreichen einer vorgängigen schriftlichen Berufungsantwort verzichtet werde.

E. 3.10

Die gemeinsame Berufungsverhandlung i.S. F. (SST.2022.76) und C. (SST.2022.77) fand am 3. November 2022 statt. Sowohl die Privatkläger A. und B. als auch die Staatsanwaltschaft hielten an ihren Anträgen fest. Die Beschuldigte beantragte die vollumfängliche Abweisung der Berufung.

- 4 - Das Obergericht zieht in Erwägung: 1.

E. 4

Aufl. 2019, N. 273 zu Art. 146 StGB).

E. 4.1

Die anteilmässig auf das Berufungsverfahren der Beschuldigten entfallenden obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 8'000.00 werden den Privatklägern A. und B. unter solidarischer Haftung zur Hälfte auferlegt und im Übrigen auf die Staatskasse genommen.

E. 4.2

Die Privatkläger A. und B. werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, der Beschuldigten für das Berufungsverfahren die Hälfte ihrer Parteikosten, d.h. Fr. 5'000.00 zu bezahlen.

E. 4.3

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, der Beschuldigten für das Berufungsverfahren die Hälfte ihrer Parteikosten, d.h. Fr. 5'000.00 zu bezahlen. 5.

E. 5.1

Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten werden auf die Staatskasse genommen.

E. 5.2

Die vorinstanzliche Gerichtskasse wird – insoweit noch keine Auszahlung erfolgt ist – angewiesen, der Beschuldigten für das erstinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von Fr. 18'840.95 auszurichten.

- 20 - Zustellung an: [...] Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG) Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, 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, 3. November 2022
Obergericht des Kantons Aargau Strafgericht, 1. Kammer Der Präsident: Die
Gerichtsschreiberin: Six Wanner

E. 6.1

Fällt die Rechtsmittelinstanz selber einen neuen Entscheid, so befindet sie darin auch über die von der Vorinstanz getroffene Kostenregelung (Art. 428 Abs. 3 StPO). Die Vorinstanz hat die erstinstanzlichen Verfahrenskosten auf die Staatskasse genommen, was unter Berücksichtigung des vollumfänglichen Freispruchs nicht zu beanstanden ist (Art. 426 Abs. 1 StPO e contrario).

E. 6.2

Die der Beschuldigten für das erstinstanzliche Verfahren zugesprochene Entschädigung ist mit Berufung nicht angefochten worden, weshalb darauf im Berufungsverfahren nicht mehr zurückgekommen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 6B_1299/2018 vom 28. Januar 2019).

E. 6.3

Die Privatkläger A. und B. haben ihre Parteikosten für das erstinstanzliche Verfahren ausgangsgemäss selbst zu tragen (Art. 433 Abs. 1 StPO e contrario).

- 19 -

E. 7

Tritt das Berufungsgericht, wie vorliegend, auf die Berufung ein, so fällt es ein neues Urteil, welches das erstinstanzliche Urteil ersetzt (Art. 408 StPO, Art. 81 StPO). Das Obergericht erkennt: 1. Die Beschuldigte wird von Schuld und Strafe freigesprochen. 2. Das

Grundbuchamt Zofingen wird angewiesen, die Grundbuchsperrung betreffend die Liegenschaft Q., Grundstück Nr. [...], aufzuheben. 3. Die Zivilklage der Privatkläger A. und B. wird auf den Zivilweg verwiesen. 4.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.