

BE_ZIVILSTRAF BK 2021 513 vom 2. März 2022

BE Obergericht, 2022-03-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_zivilstraf_BK_2021_513

FR: BE_ZIVILSTRAF BK 2021 513 du 2 mars 2022

IT: BE_ZIVILSTRAF BK 2021 513 del 2 marzo 2022

Regeste

Einstellung; Betrug | Einstellung/Nichtanhandnahme

Erwägungen

E. 1

Am 3. Juni 2021 erstatteten E._____ und C._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer 1+2), vertreten durch Rechtsanwalt D._____, bei der Regionalen Staatsanwaltschaft Bern-Mittelland (nachfolgend: Staatsanwaltschaft) Strafantrag gegen die «F._____»; nachfolgend: F._____ wegen Widerhandlung gegen das Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb (UWG; SR 241) sowie evtl. Betrugs und konstituierten sich als Privatkläger im Straf- sowie Zivilpunkt. Aus dem Strafantrag geht in der Begründung hervor, dass die Beschwerdeführer den Verwaltungsratspräsidenten der F._____, A._____, des Betrugs verdächtigten (anderer Lebenssachverhalt). Die Staatsanwaltschaft eröffnete daraufhin am 8. Juni 2021 ein Verfahren gegen A._____ (nachfolgend: Beschuldigter) wegen Widerhandlung gegen das UWG, begangen im Mai 2021 zum Nachteil der Beschwerdeführer 1+2. Am 20. Oktober 2021 teilte die Staatsanwaltschaft den Abschluss der Ermittlungen mit, stellte die Einstellung des Verfahrens in Aussicht und setzte den Parteien Frist zur Stellung weiterer Beweisanträge. Die Beschwerdeführer 1+2 beantragten und begründeten die Weiterführung der Strafuntersuchung sowie die Zuerkennung eines bedingten Kauvertrags vom 5. Mai 2020 betreffend eine Liegenschaft in P._____ (Ortschaft) zu den Akten. Mit Verfügung vom

E. 2

November 2021 stellte die Staatsanwaltschaft das Verfahren ein, verwies die Zivilklage auf den Zivilweg, auferlegte die Verfahrenskosten dem Kanton Bern und sprach dem Beschuldigten, vertreten durch Rechtsanwalt B._____, eine Entschädigung von CHF 2'511.95 zu. Hiergegen erhoben die Beschwerdeführer 1+2 am 10. November 2021 Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Bern (nachfolgend: Beschwerdekammer) mit den Anträgen, die angefochtene Verfügung sei aufzuheben und die Strafuntersuchung sei weiterzuführen; es sei ihnen das rechtliche Gehör zu gewähren und der Kaufvertrag vom 5. Mai 2020 sei zu den Akten zu erkennen; dies unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Beschuldigte nahm am 7. Dezember 2021 zur Beschwerde Stellung und beantragte die kostenfällige Abweisung. Die Generalstaatsanwaltschaft beantragte in ihrer Stellungnahme vom 9. Dezember 2021 kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

E. 2.1

Gegen Verfügungen der Staatsanwaltschaft kann bei der Beschwerdekammer in Strafsachen innert zehn Tagen schriftlich und begründet Beschwerde geführt werden (Art. 393 Abs. 1

Bst. a i.V.m. Art. 396 Abs. 1 der Strafprozessordnung [StPO; SR 312.0], Art. 35 des Gesetzes über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [GSOG; BSG 161.1] i.V.m. Art. 29 Abs. 2 des Organisationsreglements des Obergerichts [OrROG; BSG 162.11]). Zur Beschwerdeführung legitimiert ist jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheids hat (Art. 382 Abs. 1 StPO, vgl. betreffend die Nichtanhandnahme auch Art. 322 Abs. 2 StPO). Die Parteien des Strafverfahrens sind in Art. 104 StPO geregelt. Gemäss Art. 104 Abs. 1 Bst. b StPO ist die Privatklägerschaft Partei. Als Privatklägerschaft gilt die geschädigte Person, welche aus-

E. 2.2

Beschwerdelegitimation UWG-Widerhandlung In Zusammenhang mit der vorgeworfenen Verletzung von Art. 3 Abs. 1 Bst. b UWG ergibt sich die Geschädigten- bzw. Privatklägerstellung der Beschwerdeführer aus dem Strafantragsrecht (vgl. Art. 115 Abs. 2 StPO), welches in Art. 23 Abs. 2 UWG geregelt ist und sich nach der Berechtigung zur Erhebung einer Zivilklage gemäss Art. 9 und 10 UWG richtet. Zur Zivilklage gemäss UWG ist berechtigt, wer durch unlauteren Wettbewerb in seiner Kundschaft, seinem Kredit oder beruflichen Ansehen, in seinem Geschäftsbetrieb oder sonst in seinen wirtschaftlichen Interessen bedroht oder verletzt wird (Art. 9 Abs. 1 UWG) oder wer als Kunde durch unlauteren Wettbewerb in seinen wirtschaftlichen Interessen bedroht oder verletzt wird (Art. 10 Abs. 1 UWG). Gemeint ist ein eigenes wirtschaftliches Interesse der klagenden Partei (DOMEJ, in: Kommentar zum Bundesgesetz gegen den unlauteren Wettbewerb, 2018, N. 11 zu Art. 10 UWG). Mit dieser Voraussetzung wurde eine Abgrenzung zur Popularklage geschaffen (HEIZMANN in: Kommentar zum Wettbewerbsrecht II, 2. Aufl. 2021, N. 7 zu Art. 10 UWG). Die Beschwerdeführer haben in ihrem Strafantrag dargelegt, auf der Internetseite der F. _____ werde fälschlicherweise behauptet, ihre Wohnung sowie auch das Haus in P. _____ seien verkauft worden («Referenzen»). Damit würde sämtlichen zukünftigen Kunden Erfolg der F. _____ in der Vermittlung suggeriert, obwohl es zu gar keinem Abschluss gekommen sei. Zudem schade ihnen dieses Vorgehen (als Verkäufer), da ihre Liegenschaft so potentiell in ein schlechtes Licht gerückt werde, sofern sie nächstens verkaufen wollten. Aus den Vorbringen der Beschwerdeführer 1+2 ist nicht ersichtlich, inwiefern sie durch die Nennung einer Attika in Q. _____ (Ortschaft) (inkl. Bild der Liegenschaft mit mehreren Attika-Wohnungen) auf der Internetseite der F. _____ unter «verkaufte Objekte» in ihren wirtschaftlichen Interessen bedroht oder geschädigt sein könnten. Vorab waren sie durch das gerügte Verhalten als Kunden zu keinem Zeitpunkt in ihren wirtschaftlichen Interessen betroffen oder gefährdet, da sie naturgemäss wussten, dass der Beschuldigte ihre Wohnung in Q. _____ (Ortschaft) nicht erfolgreich vermittelt hat. Alsdann ist auch nicht einleuchtend, inwiefern ihnen diese Angabe als potentielle Verkäufer schaden könnte. Gestützt auf die Akten ist die Argumentation nicht plausibel, der Beschuldigte habe einen dermassen zweifelhaften Ruf, dass bereits die Behauptung, er habe auf dieser Liegenschaft erfolgreich den Verkauf einer Attika vermittelt, die Liegenschaft insgesamt in ein schlechtes Licht rücken könnte. Auf der betreffenden Liegenschaft befinden sich mehrere Attika-Wohnungen, weshalb die Internetseite auch keinen verbindlichen Rückschluss auf die Wohnung der Beschwerdeführer zulässt. Nach dem Gesagten erscheinen die Beschwerdeführer nicht als zur Erhebung eines Strafantrags wegen der behaupteten UWG-Widerhandlung legitimiert, weshalb sie durch die Einstellung des Verfahrens in diesem Punkt auch nicht in ihren rechtlich geschützten Interessen berührt sein können. Auf die Beschwerde ist diesbezüglich

nicht einzutreten.

E. 2.3

Beschwerdelegitimation Betrug Betreffend den vorgeworfenen Betrug zum Nachteil der Beschwerdeführer erscheinen die Beschwerdeführer 1+2 vorliegend unstrittig als Träger des geschützten Rechtsguts (ihres Vermögen) und mithin kraft ihrer Geschädigtenstellung bzw. Konstituierung als Privatkläger im Straf- sowie Zivilpunkt zur Beschwerde gegen die Einstellung legitimiert. Auf die form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde kann in diesem Punkt eingetreten werden. 3. Zur behaupteten Verletzung des rechtlichen Gehörs

E. 3

drücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilkläger zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO).

E. 3.1

Die Beschwerdeführer beantragen in ihrer Beschwerde die Gewährung des rechtlichen Gehörs und die Zuerkennung des Kaufvertrages vom 5. Mai 2020 zu den Akten. Sie sind betreffend den Kaufvertrag vom 5. Mai 2020 mit der Generalstaatsanwaltschaft darauf aufmerksam zu machen, dass die Staatsanwaltschaft den betreffenden Kaufvertrag ohne Beanstandungen entgegengenommen und in die Akten aufgenommen hat, womit der entsprechende Antrag (stillschweigend) gutgeheissen wurde. Entsprechend findet sich der Kaufvertrag auch in den Hauptakten. Auf den betreffenden Prozessantrag ist nach dem Gesagten nicht einzutreten.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer machen in ihrer Beschwerdeschrift weiter geltend, die Staatsanwaltschaft habe ihre Eingabe vom 29. Oktober 2021 auch inhaltlich nicht berücksichtigt und sei auf die dortigen Argumente nicht eingegangen, obschon einige Punkte aus dem Entwurf der Einstellungsverfügung klar hätten widerlegt werden können. Dennoch habe die Staatsanwaltschaft auch inhaltlich an ihrem Entwurf der Einstellungsverfügung festgehalten.

E. 3.3

Das Recht, angehört zu werden, ist formeller Natur. Seine Verletzung führt in der Regel ungeachtet der materiellen Begründetheit der Beschwerde zu deren Gutheissung und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids (BGE 144 IV 302 E. 3.1 mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass die Behörde die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien tatsächlich hört, ernsthaft prüft und bei der Entscheidungsfindung angemessen berücksichtigt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 134 I 83 E. 4.1). Dies gilt für alle form- und fristgerechten Äusserungen, Eingaben und Anträge, die zur Klärung der konkreten Streitfrage geeignet und erforderlich erscheinen (BGE 136 I 184 E. 2.2.1; 112 Ia 1 E. 3c). Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich die betroffene Person über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid

stützt (BGE 142 II 49 E. 9.2; 137 II 226 E. 3.2; 136 I 229 E. 5.2; Urteil des Bundesgerichts 1B_577/2019 vom 13. Dezember 2019 E. 2.2). Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann nach der Rechtsprechung im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor der Rechtsmittelinstanz zu äussern,

E. 3.4

Den Beschwerdeführern ist zuzustimmen, dass die Staatsanwaltschaft in der angefochtenen Verfügung eine wesentliche und zutreffende Kritik (keine unwiderrufliche Verpflichtung durch den potentiellen Verkäufer) an einem zentralen Punkt des Entwurfs der Einstellungsverfügung unberücksichtigt belassen und so ein zur Anfechtung nur begrenzt taugliches Anfechtungsobjekt geschaffen hat. Dies zeigt sich namentlich daran, dass die Generalstaatsanwaltschaft im vorliegenden Verfahren eine Alternativbegründung (fehlende Arglist wegen Offensichtlichkeit der Abänderung) vorbringt, welche dem ursprünglichen Anfechtungsobjekt nur pauschal («Eine arglistige Täuschung durch A. _____ ist nicht ersichtlich.») zu entnehmen ist und somit in der Beschwerdeschrift auch nicht hinreichend thematisiert werden konnte. Die Beschwerdeführer haben allerdings auch zutreffend aufgezeigt, dass die Beschwerdekammer über volle Kognition verfügt und die betreffende Gehörsverletzung heilen kann, was vorliegend betreffend den Vorwurf des Betrugs zu einer Gutheissung der Beschwerde führt, wie noch aufzuzeigen sein wird. 4.

E. 4.1

Der angefochtenen Verfügung ist der folgende Sachverhalt zu entnehmen: Mit Schreiben vom 03.06.2021 erstatteten E. _____ und C. _____ Strafanzeige gegen A. _____ wegen Widerhandlung gegen das UWG sowie evtl. Betrugs. Zur Begründung führten sie Folgendes aus: Im März 2020 hätten sie mit A. _____ (Geschäftsführer der F. _____) einen Maklervertrag abgeschlossen, mit dem Ziel ihre Eigentumswohnung an der G. _____ (Strasse) in Q. _____ (Ortschaft) zu verkaufen, dies in der Absicht einer Zug-um-Zug-Transaktion mit einer zum Verkauf stehenden Liegenschaft in P. _____ (Ortschaft). Der Maklervertrag sei auf ein Jahr befristet gewesen. Am 05.05.2020 sei ein bedingter Kaufvertrag für die Liegenschaft in Ittigen abgeschlossen worden, mit der Bedingung verknüpft, dass der Verkauf der eigenen Wohnung in Q. _____ (Ortschaft) bis zum 15.09.2020 notariell beurkundet sei. Bis Mitte September 2020 seien jedoch keine kaufwilligen Interessenten vorhanden gewesen, weshalb der bedingte Kaufvertrag für die Liegenschaft in P. _____ verfallen sei, der Maklervertrag für die Wohnung in Q. _____ (Ortschaft) sei aber bis März 2021 weitergelaufen. Am 20.01.2021 habe H. _____ nach Vermittlung durch den Beschuldigten die Wohnung in Q. _____ (Ortschaft) besichtigt, wobei am 02.02.2021 eine von H. _____ unterzeichnete Reservationsvereinbarung vorgelegen habe, dies mit spezifischen Angaben betreffend Übergang Kosten/Nutzen, welche nicht mit ihnen (der Verkäuferschaft) abgesprochen worden seien. Gestützt auf die gesamten Umstände bestehe der Verdacht, dass H. _____ keine echten Kaufabsichten gehegt und die Reservationsvereinbarung A. _____ einzig dazu gedient habe, sie zur Zahlung des Maklerhonorars zu drängen. Der Beschul-

E. 4.2

Die Einstellung betreffend den Betrug ist wie folgt begründet: Was den von der Privatklägerschaft geltend gemachten Vorwurf des Betrugs anbelangt, indem das Kaufinteresse von H._____ lediglich fingiert gewesen sei, damit A._____ im Anschluss das Maklerhonorar habe geltend machen können, so kann dem Beschuldigten ein diesbezüglich betrügerisches Vorgehen nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden. Zwar besteht zwischen A._____ und H._____ unbestrittenemassen eine geschäftliche Beziehung. Fakt ist aber, dass eine von H._____ unterzeichnete Reservationsvereinbarung vorgelegen hat, welche von der Privatklägerschaft hätte unterzeichnet werden können, womit es unwiderruflich zum Verkauf gekommen wäre. Eine arglistige Täuschung durch A._____ ist nicht ersichtlich. Was die zwischen den Parteien umstrittene Geltendmachung des Maklerhonorars betrifft, so handelt es sich dabei ganz offensichtlich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit.

E. 4.3

Die Beschwerdeführer 1+2 machten bereits im Untersuchungsverfahren geltend, es sei unzutreffend, dass es bei einer Unterzeichnung durch die Beschwerdeführer «unwiderruflich zum Verkauf» gekommen wäre. Ein Kauf(vor-)vertrag müsse notariell beurkundet werden, damit er Gültigkeit erlange. Weiter hätten der Beschuldigte und H._____ den Reservationsvertrag zu Ungunsten der Beschwerdeführer abgeändert, so dass sie H._____ bei einem Rücktritt seinerseits seine Anzahlung hätten zurückbezahlen müssen, anstelle, dass diese bei ihnen verblieben wäre, wie es bei Anzahlungen bzw. Konventionalstrafen sonst üblich sei. Weiter habe der Beschuldigte von Beginn weg gewusst, dass die Beschwerdeführer ihre Wohnung nur dann verkaufen wollten, wenn sie innert angemessener Frist ein Ersatzobjekt erhalten hätten. Dies sei bereits mit Abschluss des bedingten Kaufvertrags vom 5. Mai 2020 (betreffend die Liegenschaft in P._____) klar gewesen, da dieser nur bis zum 15. September 2020 gültig gewesen sei. H._____ habe deshalb darauf vertrauen können, dass sie die vorgelegte Reservationsvereinbarung nicht unterzeichnen würden, was sie erwartungsgemäss auch nicht getan hätten. Unter den gegebenen Voraussetzungen sei belegt, dass es sich bei H._____ nicht um einen ernsthaften Interessenten gehandelt habe. Er sei von Beginn weg als fiktiver Interessent herbeigezogen worden, mit dem Ziel, den Anspruch auf das Maklerhonorar zu begründen. Dabei sei der Beschuldigte von der falschen Annahme ausgegangen, dass das Präsentieren eines Interessenten ausreichen würde, um das Maklerhonorar zu fordern. Zwischen H._____ und dem Beschuldigten bestehe eine persönliche Beziehung, etwa über Fürsprecher I._____ sowie den Gewerbeverein J._____.

E. 4.4

Die Generalstaatsanwaltschaft räumt in ihrer Stellungnahme ein, dass die Feststellung der Staatsanwaltschaft, H._____ habe sich unwiderruflich zum Kauf verpflichtet, nicht zutreffend sei, da es zum Abschluss eines bindenden Kaufvorver-

E. 4.5

Der Beschuldigte stellt sich in seiner Stellungnahme betreffend den Vorwurf des Betrugs auf den Standpunkt, die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung sei für H._____ sehr wohl mit Nachteilen verbunden gewesen. Dieser hätte gemäss Ziff. 7 der Reservationsvereinbarung CHF 5'000.00 im Falle eines Rücktritts für die Bemühungen des Mäklers bezahlen müssen. Obschon eine weitere Konventionalstrafe nicht geschuldet

gewesen sei, sei H. _____ subjektiv von einer solchen ausgegangen, wie sich aus seiner Einvernahme vom 14. Oktober 2021 ergebe. Eine Reservationsvereinbarung ohne jegliche Kaufabsicht zu unterzeichnen und sich zeitgleich dem Risiko empfindlicher Haftungsfolgen auszusetzen, entbehre jeglichem gesunden Menschenverstand. Die persönlichen Beziehungen von H. _____ mit dem Beschuldigten seien im Übrigen gemäss deren Aussagen rein geschäftlicher Natur. Gestützt auf den Verlauf der Verhandlungen bzw. das Verhalten der Beschwerdeführer sei es absolut verständlich, dass H. _____ das Vertrauen bzw. das Interesse verloren habe. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer bereits zuvor den Verkauf der Liegenschaft an einen anderen Interessenten (Herrn K. _____) verhindert, da sie den Kaufpreis nicht um CHF 30'000.00 hätten reduzieren wollen, obschon sie dies bei einem anderen Kunden angeboten hatten. Die Beschwerdeführer seien wohl nie ernsthaft an einem Verkauf der Liegenschaft interessiert gewesen. Sie versuchten nun lediglich mit allen Mitteln, die Auszahlung der Provision zu verhindern.

E. 5

die sowohl den Sachverhalt wie auch die Rechtslage frei überprüfen kann. Unter dieser Voraussetzung ist darüber hinaus – im Sinne einer Heilung des Mangels – selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz abzusehen, wenn und soweit die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (vgl. BGE 142 II 218 E. 2.8.1; 137 I 195 E. 2.3.2; je mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer konnte im Verfahren vor der Beschwerdekammer, welche sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht über eine volle Kognition verfügt, sämtliche Einwände gegen die Nichtanhandnahme des Strafverfahrens geltend machen und auch Beweisanträge stellen.

E. 5.1

Dem Mäklervertrag vom 27. resp. 31. März 2020 zwischen den Beschwerdeführern und dem Beschuldigten ist zu entnehmen, dass der Beauftragte für ein Jahr das Alleinverkaufsrecht habe, die Auftraggeber allerdings erwarteten, dass der Verkauf innert deutlich kürzerer Zeit vollzogen werde. Betreffend das Honorar wurde vereinbart: «Kommt infolge Nachweis oder Vermittlung durch den Beauftragten ein Vertrag über den Verkauf vom Objekt zustande, so leistet die Auftraggeberin dem Beauftragten ein Mäkler-Honorar von 3.0% (dreikomanull Prozent, inkl. MwSt.) des effektiv erzielten Kauf- bzw. Verkaufspreises. Dieser Betrag ist fällig, wenn das Rechtsgeschäft infolge Nachweis oder infolge der Vermittlung des Beauftragten zustande gekommen ist.»

E. 5.2

Dem öffentlich beurkundeten Kauvertrag vom 5. Mai 2020 zwischen L. _____ (Verkäuferin) und den Beschwerdeführern (Käuferschaft) betreffend eine Liegenschaft in P. _____ ist auf Seite 11 zu entnehmen, dass der Kaufvertrag nur dann Gültigkeit erlangt, sofern die Käufer ihr Grundstück in Q. _____ (Ortschaft) bis spätestens am 15. September 2020 verkaufen können.

E. 5.3

Den Akten ist weiter ein Schreiben des Beschuldigten vom 29. Januar 2021 zu entnehmen, in welchem er mitteilt, es sei ihm gelungen, einen solventen Käufer zu finden. Er bat darum, die Reservationsvereinbarung und die Finanzierungsbestätigung innert 5 Tagen unterzeichnet zurückzusenden. Die Reservationsbestätigung bezog sich auf die Wohnung

der Beschwerdeführer in Q. _____ (Ortschaft) und es wurde ein Kaufpreis von CHF 1'290.000.00 statuiert. Für den Zeitpunkt der beidseitigen Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung war eine Akontozahlung / Reservationsgebühr der Käuferschaft von CHF 10'000.00 auf das Klientengeldkonto des Notars vorgesehen. Die Rückzugsbestimmungen waren so ausgestaltet, dass die Käuferschaft von den CHF 10'000.00 noch CHF 5'000.00 zurückerhalten hätte, sofern sie vom Kauf zurückgetreten wäre – die übrigen CHF 5'000.00 wären in diesem Falle an den Mäkler gegangen. Falls die Verkäuferschaft zurückgetreten wäre, so wäre diese verpflichtet gewesen, der Käuferschaft im Sinne einer pauschalen Entschädigung für ihre Bemühungen einen Betrag von CHF 5'000.00 zu bezahlen. Die Verurkundung war am 1. März 2021 geplant und der Übergang von Nutzen und Gefahr wurde wie «von der Käuferschaft gewünscht» auf den 1. April 2021 gesetzt; auf Wunsch der Verkäuferschaft könne dieser Zeitpunkt auch um zwei Monate später vereinbart werden. H. _____ hatte die Reservationsbestätigung am 28. Januar 2021 unterzeichnet.

E. 5.4

In den Akten folgt ein Einschreiben der Beschwerdeführer vom 5. Februar 2021 an den Beschuldigten, in welchem sie darlegten, das sie den Mäklervertrag mit Blick auf einen bedingten Kaufvertrag betreffend die Liegenschaft in P. _____ mit Frau L. _____ unterzeichnet hätten. Sie seien nur an einem Verkauf interessiert, sofern sie gleichzeitig Aussicht auf eine Alternative hätten. Sie hätten mehrfach schriftlich und mündlich festgehalten, dass sie einen «Kauf/Verkauf Zug-um-Zug» wünschten. Sie forderten den Beschuldigten deshalb auf, künftige Interessenten vorgängig über dieses Anliegen explizit zu informieren. Sie hätten am 8. Januar 2021 ein interessantes Objekt besichtigt. Da sie aber vom Beschuldigten nicht über den Stand der Gespräche mit dem Interessenten informiert worden seien, hätten sie leider nicht termingerecht ein Angebot einreichen können.

E. 5.5

Der Beschuldigte sagte anlässlich seiner Einvernahme vom 30. Juli 2021 aus, er habe von Frau L. _____ den Auftrag gehabt, ihre Immobilie in P. _____ zu verkaufen, die Beschwerdeführer hätten diese Liegenschaft kaufen und gleichzeitig ihre Liegenschaft in Q. _____ (Ortschaft) (Zug-um-Zug) über einen Mäklervertrag mit ihm verkaufen wollen (S. 3 Z. 51 ff.). Im Dezember 2020 habe er mit Herrn K. _____ einen Interessenten geliefert, die Beschwerdeführer hätten diese Ver-

E. 5.6

H. _____ sagte anlässlich seiner Einvernahme vom 14. Oktober 2021 aus, er habe den Beschuldigten an einem Anlass kennengelernt; dieser (der Beschuldigte) habe ihm geholfen, eine Liegenschaft in R. _____ (Ortschaft) zu verkaufen, mit welcher er (H. _____) 2019 CHF 650'000.00 an Einnahmen generiert habe (S. 2 Z. 22 ff.). Sie seien rein geschäftlich miteinander verbunden (S. 2 Z. 34). Mit dem Erlös aus der Liegenschaft habe er zuerst über die Bank M. _____ Wertschriften gekauft, dann aber alles wieder runtergefahren, da es ihm an der Börse zu unsicher gewesen sei. Er habe wieder eine Liegenschaft als Anlage kaufen wollen. Dann habe er diese Wohnung gesehen, welche im Internet ausgeschrieben gewesen sei. Er habe den Beschuldigten angerufen und gefragt, ob er sie ihm zeigen könne, da er Interesse habe, sein Geld entsprechend anzulegen. Er habe sich die Wohnung angeschaut und der Beschuldigte habe ihn überzeugt. Er habe die Vereinbarung unterschrieben mit Nutzen-Schaden-Übergang am 1. April 2021 und der

E. 6

digte habe nach Erhalt der Reservationsvereinbarung nur noch schriftlichen Kontakt gewünscht und der angebliche Kaufinteressent H. _____ habe einen direkten Kontakt mit ihnen verweigert. Ob- schon sie eine Woche nach Erhalt der Reservationsvereinbarung einen nur um zwei Monate späteren Übergang Kosten/Nutzen vorgeschlagen hätten, habe der angebliche Kaufinteressent plötzlich kein Interesse mehr gehabt und sei von der Reservationsvereinbarung zurückgetreten. Es müsse davon ausgegangen werden, dass das Kaufinteresse von H. _____ lediglich fingiert gewesen sei, um ih- nen gegenüber A. _____ Vertragsbruch vorwerfen zu können. [...]

E. 6.1

Gemäss Art. 319 Abs. 1 StPO verfügt die Staatsanwaltschaft namentlich die Ein- stellung des Verfahrens, wenn kein Tatverdacht erhärtet ist, der eine Anklage rechtfertigt (Bst. a). Der Entscheid über die Einstellung eines Verfahrens hat sich nach dem Grundsatz «in dubio pro durio» zu richten. Dieser ergibt sich aus dem Legalitätsprinzip und verlangt, dass das Verfahren im Zweifel seinen Fortgang nimmt. Als praktischer Richtwert kann gelten, dass – sofern die Erledigung mit ei- nem Strafbefehl nicht in Frage kommt – Anklage erhoben werden muss, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch (Urteil des Bundesge- richts 1B_650/2011 vom 2. Mai 2012 E. 2.1). Ist ein Freispruch genauso wahr- scheinlich wie eine Verurteilung, drängt sich in der Regel, insbesondere bei schwe- ren Delikten, eine Anklageerhebung auf (BGE 143 IV 241 E. 2.2.1 und 138 IV 86 E. 4.1.1; Urteil des Bundesgerichts 6B_918/2014 vom 2. April 2015 E. 2.1.1). Dies bedeutet mit anderen Worten nichts Anderes, als dass einzustellen ist, wenn ein Freispruch wahrscheinlicher ist als ein Schuldspruch. Bei der Prüfung der Frage, ob nach der Aktenlage ein Freispruch zu erwarten ist, darf und muss die Staatsan- waltschaft die Beweise würdigen (vgl. statt vieler: Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 17 49 vom 25. April 2017 E. 7.1 mit Hinweis). Der Staatsanwalt- schaft steht in diesem Zusammenhang ein Ermessensspielraum zu (BGE 138 IV 186 E. 4.1). Wie das Bundesgericht wiederholt festgehalten hat, steht das Strafver- fahren nicht als blosses Vehikel zur Durchsetzung allfälliger zivilrechtlicher An- sprüche zur Verfügung. Es ist namentlich nicht die Aufgabe der Strafbehörden, dem Beschwerdeführer im Hinblick auf einen möglichen Zivilprozess gegen den Beschwerdegegner die Mühen und das Kostenrisiko der Sammlung von Beweisen zu ersparen (Urteile des Bundesgerichts 6B_553/2019 vom 6. November 2019 E. 4.2; 6B_110/2019 vom 3. Mai 2019 E. 5; 6B_260/2019 vom 2. Mai 2019 E. 1.2; 6B_1092/2018 vom 5. Februar 2019 E. 2.2; m.w.H.).

E. 6.2

Würdigung Begründung Anfechtungsobjekt und Argumente der Beschwerdegegner Die Begründung in der angefochtene Verfügung betreffend den Vorwurf des Be- trugs, welche sich im Wesentlichen (lediglich) darauf stützt, mit der von H. _____ unterzeichneten Reservationsvereinbarung habe ein Verpflichtung vorgelegen, durch welche es bei Unterzeichnung durch die Beschwerdeführer un- widerruflich zum Verkauf gekommen wäre, ist offensichtlich unzutreffend, wie die Beschwerdeführer bereits in ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Einstellungsver- fügung zutreffend darlegten und auch die Generalstaatsanwaltschaft im Beschwer- deverfahren mittlerweile eingeräumt hat. Die Generalstaatsanwaltschaft bringt nun im Sinne einer Alternativbegründung vor, das vorgeworfene Verhalten des Be- schuldigten sei – selbst wenn es sich so zugetragen haben

sollte – nicht arglistig, da dieser kein Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient habe. Auch dieses Vorbringen ist mit Blick auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Arglist bei vorgetäuschem Leistungswillen (= innere Tatsache; vgl. statt vieler: BGE 147 IV 73 E. 3.3 mit weiteren Hinweisen) zur Begründung der Einstellungsverfügung untauglich, zumal vorliegend erschwerend hinzukommt, dass der Beschuldigte als Makler im Auftrag der Beschwerdeführer tätig war und somit eine Treuepflicht (Art. 412 Abs. 2 OR i.V.m. Art. 398 Abs. 2 OR) des (zudem) geschäftserfahrenen Beschuldigten gegenüber den soweit ersichtlich nicht berufsmässig im Immobilienbereich tätigen Beschwerdeführern bestanden hat. Daraus ergeben sich klare Hinweise auf die Arglist eines allfälligen Täuschungsversuchs. Das Erkennen derselben durch die Beschwerdeführer ändert daran nichts. Weiter kann auch dem Beschuldigten nicht gefolgt werden, soweit dieser schwergewichtig darauf hinweist, H. _____ habe sich immerhin insofern verpflichtet, bei einem Rückzug seinerseits für das Entgelt des Maklerlohns des Beschuldigten im Umfang von CHF 5'000.00 aufzukommen; vor dem Hintergrund des Vorwurfs eines zwischen dem Beschuldigten und H. _____ abgesprochenen Vortäuschens des Abschlusswillens H. _____ und mit Blick auf die geltend gemachte Forderung des Beschuldigten in der Höhe von CHF 38'700.00 kann dieser Argumentation keine grosse Überzeugungskraft beschieden werden, zumal das vorgeworfene Verhalten eine Beteiligung von H. _____ am Erlös nahelegen würde.

E. 6.3

Ermittlungsstand Gemäss der zitierten Praxis ist ein Verfahren nach Abschluss der Ermittlungen dann einzustellen, wenn ein Freispruch wahrscheinlicher erscheint als eine Verurteilung. Die Anwendung dieser Praxis bedingt allerdings, dass die Ermittlungen abgeschlossen sind. Dies ist vorliegend insbesondere mit Blick auf die Einvernahme vom H. _____ nicht der Fall, da das von ihm beschriebene Verhalten nicht plausibel erscheint und sich daraus ferner weitere Ermittlungshandlungen ergeben, mit denen seine Aussagen widerlegt oder bekräftigt werden können, wie im Folgenden aufzuzeigen sein wird.

E. 6.4

Abmachung zwischen den Beschwerdeführern und dem Beschuldigten sowie Kenntnis des potentiellen Käufers darüber Betreffend die Vereinbarung zwischen den Beschwerdeführern und dem Beschuldigten kann vorab auf deren Maklervertrag vom März 2020 verwiesen werden. Be-

E. 6.5

Ernsthaftigkeit der Vermittlungsbemühungen des Beschuldigten Vor diesem Hintergrund (Kenntnis der Abmachung) ist allerdings weder das Verhalten des Beschuldigten noch das von H. _____ nachvollziehbar und ihre diesbezüglichen Aussagen wirken wenig glaubhaft. So begründete der Beschuldigte seine Ablehnung betreffend trilaterale Sitzung mehrfach damit, die Beschwerdeführer würden die Kundschaft vergraulen. Als Beweis für diese These führte er ins Feld, bereits der Interessent K. _____ sei abgesprungen und die Beschwerdeführer seien wohl nicht mehr an einem Verkauf interessiert. Auch H. _____ übernahm diese Erzählweise – scheinbar vom Beschuldigten. Dies obwohl diesem und auch H. _____ stets bewusst war, dass die Beschwerdeführer von Beginn weg gleichzeitig kaufen und verkaufen wollten und der Beschuldigte selbst anlässlich seiner Einvernahme nachvollziehbar die Vermutung darlegte, die Beschwerdeführer hätten noch versucht, Frau

L._____ zu einem Verkauf zu bewegen, um selbst an Herrn K._____ verkaufen zu können. Dieses Vorhaben (Kauf/Verkauf Zug-um-Zug) der Beschwerdeführer mag umständlich wirken, war aber von Beginn weg Voraussetzung. Vor diesem Hintergrund ist die pauschale Behauptung des Beschuldigten nicht nachvollziehbar, die Beschwerdeführer hätten Interessenten vergrault und seien wohl nicht mehr an einem Verkauf interessiert gewesen. Das Verhalten der Beschwerdeführer ist in Anbetracht ihrer stets geäußerten Voraussetzungen nachvollziehbar und es geht aus dem Schriftwechsel mit dem Beschuldigten sowie später H._____ mehrfach hervor, dass sie sich auch im Frühling 2021 intensiv und nachdrücklich um einen Verkauf bemüht haben. Unter der Hypothese von echten Vermittlungsbemühungen wäre zu erwarten, dass der Beschuldigte in dieser Situation versucht hätte, die überschaubaren Divergenzen zwischen den Beschwerdeführern und H._____ zu bereinigen und zu vermitteln, u.a. auch Vertrauen aufzubauen. Dabei geht das Gegenteil aus den Akten hervor. Der Beschuldigte als Beauftragter der Beschwerdeführer hat unvermittelt die Seite von H._____ und eine kritische Haltung gegenüber den Beschwerdeführern eingenommen, welche auch aus den Aussagen von H._____ zu den Beschwerdeführern erkennbar ist. Er drängte die Beschwerdeführer unter Zeitdruck zur Annahme eines Angebots, welches den unstrittig bereits früher geäußerten Voraussetzungen seiner Auftraggeber (Kauf/Verkauf Zug-um-Zug; keine Miete) nicht entsprach. Auch die Verweigerung einer mündlichen Aussprache ohne nachvollziehbaren Grund und die frühe Fokussierung auf sein Honorar haben die Fronten sichtlich verhärtet. Die Generalstaatsanwaltschaft hat darüber hinaus in ihrer Stellungnahme dargelegt, es sei eine Tatsache, dass die Reservationsvereinbarung einseitig zu

E. 6.6

Abschlussabsicht H._____ Die beschriebene Haltung des Beschuldigten ist auch den Aussagen von H._____ zu entnehmen, der seine Verwunderung darüber zum Ausdruck brachte, dass die Beschwerdeführer die Reservationsvereinbarung (mit tieferem Preis und ohne eigene Kaufgelegenheit) nicht unterzeichnen wollten, weshalb er das Vertrauen verloren habe. Vor dem Hintergrund, dass auch H._____ die eigentlichen Verkaufsbedingungen der Beschwerdeführer kannte, erscheint dieser Vertrauensverlust als vorgeschoben. Auch seine Haltung, er habe sofort, also vor dem 1. August 2021, investieren wollen und sein Kapital sei brachgelegen, ist nicht glaubhaft. Dies gilt insbesondere deshalb, da er sein Vermögen dem Anschein nach auch am 14. Oktober 2021 noch nicht investiert hatte und noch zu diesem Zeitpunkt geltend machte, er habe halt diese Liegenschaft in Q._____ (Ortschaft) kaufen wollen. Weiter musste er selbst einräumen, dass es andere Möglichkeiten gegeben hätte, Negativzinsen auszuweichen bzw. vorübergehend in eine andere geeignete Anlageform zu investieren. Die von H._____ angeblich den Beschwerdeführern (via Beschuldigter) übermittelte Finanzierungsbestätigung der Bank findet sich nicht in den Akten. Wenn H._____ tatsächlich bereits Mietinteressenten gehabt hätte, hätte er an einem Kauf der Liegenschaft besonderes Interesse haben müssen, was sich nicht mit seinem Verhalten in Einklage bringen lässt. Die Aussagen H._____ betreffend seine Mietinteressenten sind karg und detailarm, bis auf die Aussage, eine gewisse N._____ sei an der Miete interessiert gewesen. Sofern H._____ anfangs 2021 tatsächlich mehrere Mietinteressenten gefunden hatte, liegt die Vermutung nahe, dass er diese anhand von Briefverkehr oder getätigten Anrufen nachvollziehen kann. Der Nachweis solcher Bemühungen hätte H._____ (und damit auch den Beschuldigten) entlasten können, da dieses Verhalten bei fehlendem Abschlusswillen betreffend die Wohnung in Q._____ (Ortschaft) nicht zu erwarten

gewesen wäre. Demgegenüber würden die Tatsache, dass H._____ keine tatsächlichen Interessenten oder diesbezügliche Bemühungen nachweisen kann oder die fehlende Verifizierung seiner Angaben seitens N._____ ihn (und den Beschuldigten) massgeblich belasten.

E. 6.7

Nach dem Gesagten kann nach dem aktuellen Ermittlungsstand nicht ausgeschlossen werden, dass der Beschuldigte gemeinsam mit H._____ den Beschwerdeführern auf arglistige Art und Weise vortäuschen wollte, H._____ sei am Kauf ihrer Wohnung in Q._____ (Ortschaft) interessiert, um sie in diesem Glauben zur Auszahlung des Honorars in der Höhe von CHF 38'700.00 zu bewegen. Gemäss den Akten sind diesbezüglich noch mehrere Ermittlungsansätze denkbar bzw. fehlen zentrale Unterlagen und Angaben, welche den Beschuldigten be- oder entlasten könnten. Die Beschwerde gegen die Einstellung des Verfahrens erweist sich somit betreffend den Vorwurf des Betrugs als begründet. Die ange-

E. 7

trags einer öffentlichen Beurkundung bedurft hätte. Dies sei relevant mit Blick auf das Risiko, welches H._____ mit der Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung eingegangen sei und mithin betreffend die Ernsthaftigkeit seines Kaufinteresses. Tatsache sei, dass die Reservationsvereinbarung zu Gunsten des Käufers abgeändert worden sei. Es sei nicht wie gemeinhin üblich vereinbart worden, dass die Anzahlung des Käufers im Falle dessen späteren Verzichts auf die Unterzeichnung des Kaufvertrags als Konventionalstrafe bei der Verkäuferschaft verbleibe, sondern dass die Verkäuferschaft die Anzahlung abzüglich einer pauschalen Entschädigung an den beauftragten Mäkler der Verkäuferschaft zurückzahlen habe. Deshalb habe die Unterzeichnung der Reservationsvereinbarung tatsächlich nicht unwiderruflich zum Verkauf der Liegenschaft geführt; vielmehr hätte der Käufer – ohne nennenswerte Nachteile zu erleiden – jederzeit sein Angebot widerrufen können. Dies vermöge jedoch nichts daran zu ändern, dass eine arglistige Täuschung, wie sie zum Erfüllen des Betrugstatbestands nötig sei, nicht erblickt werden könne. Selbst wenn davon ausgegangen würde, dass die Reservationsvereinbarung bloss fingiert und H._____ tatsächlich nie ernsthaft am Kauf der Liegenschaft interessiert gewesen sei, fehle es an der Arglist. Weder habe der Beschuldigte ein Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient, noch habe er falsche Angaben gemacht, deren Überprüfung nicht oder nur mit besonderer Mühe möglich oder nicht zumutbar gewesen sei. Vielmehr sei offensichtlich erkennbar gewesen, dass die Reservationsvereinbarung zu Gunsten des Käufers ausgestaltet worden sei – so habe sie die Verkäuferschaft auch nicht unterzeichnet.

E. 7.1

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens (Aufhebung der Einstellungsverfügung und Zurückweisung an die Staatsanwaltschaft; Kassation) trägt der Kanton Bern die Verfahrenskosten, bestimmt auf CHF 1'500.00 (Art. 428 Abs. 4 StPO).

E. 7.2

Kongruent dazu steht die Entschädigungsregelung von Art. 436 Abs. 3 StPO, wonach die Parteien im Falle einer Kassation Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für ihre Aufwendungen im Rechtsmittelverfahren haben. Diese Bestimmung verweist zwar einzig auf Art. 409 StPO (Kassation im Berufungsverfahren), muss aber nach einhelliger

Lehrmeinung auch im Beschwerdeverfahren anwendbar sein, wenn eine Rückweisung nach Art. 397 Abs. 2 StPO erfolgt (GRIESER, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 2020, N. 4 zu Art. 436 StPO; WEHRENBURG/FRANK, in: Basler Kommentar Schweizerische Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, N. 14 zu Art. 436 StPO mit weiteren Hinweisen sowie GUIDON, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, 2011, N. 580). Anspruch auf eine Entschädigung gestützt auf Art. 436 Abs. 3 StPO hat nicht nur die beschwerdeführende obsiegende Privatklägerschaft, sondern auch die beschuldigte Person. Entgegen einer früher geltenden Praxis der Beschwerdekammer ist damit auch dem am Beschwerdeverfahren teilnehmenden Beschuldigten eine Entschädigung für seine notwendigen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren auszurichten, unabhängig von den gestellten Anträgen (Beschluss des Obergerichts BK 21 227 vom 13. Oktober 2021 E. 11.2; in diesem Sinne bereits Beschluss des Obergerichts des Kantons Bern BK 11 11 vom 8. Februar 2011 E. 3). Die Entschädigungen sind vom Kanton Bern zu entrichten. Die Bemessung der Entschädigung liegt im Ermessen der Beschwerdekammer. Gemäss Art. 41 Abs. 2 des Kantonalen Anwaltsgesetzes (KAG; BSG 168.11) besteht die Tarifordnung für Strafrechtssachen aus Rahmentarifen. Mit Blick auf Art. 17 Abs. 1 Bst. f i.V.m. Bst. e und b (PKV; BSG 168.811) reicht der vorliegende Tarifrahmen bis zu CHF 12'500.00. Innerhalb des Rahmentarifs bemisst sich der Parteikostensatz nach dem in der Sache gebotenen Zeitaufwand und der Bedeutung der Streitsache und der Schwierigkeit des Prozesses (Art. 41 Abs. 3 KAG).

E. 7.3

Der Rechtsanwalt der Beschwerdeführer beantragt die Ausrichtung einer Entschädigung, ohne diese zu beziffern (oder eine Honorarnote einzureichen). Die Höhe der Parteientschädigung wird somit von Amtes bestimmt. Unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen (strafrechtlichen) Bedeutung der Streitsache und dem gebotenen Zeitaufwand für die Einreichung der Beschwerde wird dieser auf pauschal CHF 1'500.00 festgesetzt (inkl. MWST).

E. 7.4

Der Rechtsanwalt des Beschuldigten hat sich in seiner Stellungnahme die Einreichung einer Kostennote vorbehalten und machte nach Einholung derselben durch die Beschwerdekammer am 21. Februar 2022 einen Aufwand von CHF 2'124.40 (Honorar: 7.25 Stunden à CHF 270.00; Auslagen CHF 15.00; MWST: CHF 151.88) geltend. Dies erscheint in Anbetracht der (etwas längeren) eingereichten Stellung-

E. 8

5.

E. 9

In den Akten findet sich alsdann ein E-Mail des Beschwerdeführers 1 vom 11. Februar 2021 an den Beschuldigten, wonach er gute Neuigkeiten habe und der Abschluss noch im Februar möglich sei; mit der Bitte um Rückruf. Am 12. Februar 2021 schrieb der Beschuldigte stattdessen ein E-Mail an den Beschwerdeführer 1; er habe gemäss rechtsgültig unterzeichnetem Mäklervertrag die seriöse Käuferschaft vermittelt. Nun sei er ratlos, was eigentlich die Absicht des Beschwerdeführers 1 sei. Sofern dieser die Reservationsvereinbarung bisher nicht unterschrieben habe, sei das Risiko sehr gross, dass der Kaufinteressent abspringe oder schon abgesprungen sei. Die Verantwortung liege alleine beim Beschwerdeführer 1, das Mäklerhonorar sei dennoch bereits geschuldet. Sie

würden den Brief mit Datum vom 5. Februar 2021 zeitnah beantworten, einiges darin sei nicht richtig bzw. falsch und das Wichtigste unerwähnt. Der Beschwerdeführer 1 antwortete darauf am selben Tag, in der Reservationsvereinbarung seien Parameter festgelegt, welche nicht abgesprochen worden seien (Übergang von Nutzen/Schaden). Deshalb bitte er um eine (trilaterale) Telefonkonferenz bis zum 16. Februar 2021 zwischen den Parteien, um die Details zu besprechen. Am Folgetag (13. Februar 2021) antwortete der Beschuldigte, eine Telefonkonferenz könne er leider nicht einrichten. Er fragte nach einem konkreten Vorschlag betreffend ein Datum für den Übergang von Nutzen und Schaden; üblicherweise sei dies 2 bis 4 Monate nach der Verurkundung. Sofern der Beschwerdeführer später ausziehen wolle, könne er die Wohnung zu einem marktüblichen Mietzins mieten, bis er seine Wunschimmobilie gefunden habe. Diese Möglichkeit habe H._____ bereits eingeräumt, da dieser sowieso vermieten wolle. Der Beschwerdeführer antwortete darauf, er könne den 1. August 2021 als Datum für den Übergang von Nutzen und Schaden anbieten. Sie seien offen, eine Möglichkeit für eine frühere Übertragung des Eigentums zu finden. Aus ihrer Sicht sei ein Gespräch zu dritt die einfachste Möglichkeit, um eine gute Lösung für alle zu finden. Es folgt darauf ein Einschreiben des Beschuldigten vom 16. Februar 2021, mit welchem er den Beschwerdeführern eine Frist von 5 Tagen setzte, um den Reservationsvertrag zu unterschreiben und zu retournieren. Andernfalls würden sie damit aufzeigen, dass sie nicht verkaufen wollten. Am 17. Februar 2021 folgte (ohne Bezugnahme auf das Einschreiben) ein E-Mail der Beschwerdeführer an den Beschuldigten, mit der Frage, wann das Gespräch mit H._____ stattfinden könne. Den Akten ist weiter ein E-Mail der Beschwerdeführer vom 6. März 2021 an H._____ zu entnehmen, in welchem sie sich erkundigen, ob er noch an einem Kauf interessiert sei. Am 4. Mai 2021 sandte Fürsprecher I._____ im Namen des Beschuldigten ein Schreiben an die Beschwerdeführer, in welchem er den Standpunkt vertrat, der Maklerlohn sei aufgrund des Nachweises von zwei Käufern gestützt auf den Wortlaut des Maklervertrags vom März 2021 geschuldet. Er forderte deshalb die Zahlung des Maklerhonorars in der Höhe von CHF 38'700.00 bis am 24. Mai 2021, andernfalls werde die Betreuung eingeleitet.

E. 10

kaufschance allerdings zunichte gemacht. Nach seiner Beobachtung hätten die Beschwerdeführer im Januar 2021 entschieden, nicht verkaufen zu wollen (S. 4 Z. 86 ff.). Er nehme an, dass die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit dem möglichen Verkauf an Herrn K._____ ihrerseits zu Frau L._____ gegangen seien, diese aber nicht mehr habe verkaufen wollen (S. 4 Z. 109 ff.). Er habe den Beschwerdeführern angeboten, sie könnten die Wohnung an Herrn K._____ verkaufen und weiter als Mieter dort wohnen, bis sie eine passende Immobilie gefunden hätten. Die Beschwerdeführer hätten ihm aber per E-Mail mitgeteilt, dass sie nicht verkaufen und Mieter sein wollten. Dann sei H._____ gekommen, welcher sehr unsicher gewesen sei, sich aber für einen Kauf der Wohnung in Q._____ (Ortschaft) entschieden habe. Die Beschwerdeführer hätten in der Folge die (angepasste) Reservationsbestätigung nicht unterzeichnen wollen (S. 4 Z. 111 ff.). Er habe die telefonische Kontaktaufnahme der Beschwerdeführer abgeblockt, da deren Verkaufschancen bei einem direkten Kontakt mit den Kaufinteressenten gesunken wären (S. 5 Z. 133 ff.). Auf Nachfrage erklärte der Beschuldigte dies damit, dass er schon einen Käufer (Herrn K._____) gehabt habe, welchen die Beschwerdeführer aber vergrault hätten. Es sei alles schon in der Reservationsvereinbarung gestanden. Er habe vermutet, dass die Beschwerdeführer wieder etwas verlangen könnten, so dass auch Herr H._____ abspringen würde (S. 5 Z. 141 ff.). Auf Frage, weshalb H._____ wohl

keinen direkten Kontakt zu den Beschwerdeführern gewünscht habe, führte der Beschuldigte aus, die Bedingungen seien mit den Beschwerdeführern besprochen worden. H._____ habe das Datum zur Übernahme sogar in die Zukunft verschoben. Weshalb er keinen direkten Kontakt mit der Verkaufspartei gewünscht habe, wisse er (der Beschuldigte) auch nicht. Wenn jemand eine Immobilie kaufen wolle und eine Finanzierungsbestätigung habe, wolle diese Person nicht Monate lang warten, sondern wolle sofort oder innert zwei Monaten kaufen. Die Beschwerdeführer hätten alles getan, um seinen Verkaufsinteressenten zu vergraulen, wie bei Herrn K._____ (S. 5 Z. 147 ff.). Er habe versucht, H._____ «warm» zu halten und auch die Beschwerdeführer per Brief gewarnt, dass sie die Reservationsvereinbarung unterschreiben sollten, da H._____ nicht ewig warten würde (S. 6 Z. 186). Er habe betreffend den Maklervertrag die Kaufinteressenten K._____ und H._____ gebracht und so seine Pflicht erfüllt, weshalb er sein Maklerhonorar eingefordert habe (S. 6 Z. 192 ff.).

E. 11

Bedingung, dass der Vertrag bis 1. März 2021 unterschrieben werden solle (S. 2 Z. 34 ff.). Am 5. März 2021 habe er den Brief der Beschwerdeführer erhalten, welcher nicht vertrauenswürdig gewesen sei. Es komme nicht in Frage, dass ein Eigentümer mit dem Interessenten direkt in Kontakt trete, wenn er einen Makler beauftragt habe (S. 2 f. Z. 54 ff.). Er habe sich im Herbst 2020 entschlossen, wieder Geld in Liegenschaften anzulegen. Sie hätten es zwei-dreimal mit Herrn A._____ angeschaut. Dann habe er gesagt, er wolle es vor Ort sehen. Danach habe er sich entschlossen die Liegenschaft zu kaufen. Es hätten etliche Telefongespräche stattgefunden (S. 3 Z. 64 ff.). Die Reservationsvereinbarung mit den spezifischen Angaben bezüglich Übergang von Nutzen/Schaden sei daher zu Stande gekommen, da er relativ rasch über die Liegenschaft habe verfügen wollen. Er habe schon Kontakt mit Mietinteressenten gehabt. Er entscheide sich jeweils schnell. Dann habe ihm Herr A._____ von Differenzen berichtet. Er (Herr A._____) müsse zuerst ein Haus verkaufen und wenn er das verkauft habe, dann könne er die betreffende Liegenschaft verkaufen (S. 3 Z. 75 ff.). H._____ sagte weiter aus, er habe die Verkäufer am Telefon abgewimmelt und keinen direkten Kontakt zu diesen gewünscht, weil das so üblich sei bei Liegenschaften; der Makler habe einen Auftrag, den Verkäufer zu vertreten. Es sei nicht üblich, dass der Auftraggeber sich einmische. Er (der Beschwerdeführer) habe ja noch in einem E-Mail geschrieben, er wolle am liebsten den Übergang im August. Das seien dann schon vier bis fünf Monate später. Dies habe ihn verunsichert und er habe das Vertrauen verloren. Vertrauen sei bei Liegenschaftskäufen das A und O – er habe nicht mehr gewusst, woran er sei und ob sein Gegenüber noch verkaufen wolle, da die Beschwerdeführer die Reservationsvereinbarung nicht unterschrieben hätten (S.3 f. Z. 84 ff.). Es sei ihm bekannt gewesen, dass die Beschwerdeführer einen trilateralen Austausch gewünscht hätten, er habe einfach das Vertrauen nicht mehr gehabt. Er habe nicht verstanden, was das solle, da er sich doch entschieden habe, die Liegenschaft zu kaufen. Es sei alles vereinbart worden. Normalerweise vereinbare der Makler mit dem Eigentümer die Bedingungen; was hintendran diskutiert werde, sei ihm eigentlich egal (S. 4 Z. 100 ff.). Die Staatsanwaltschaft nahm daraufhin Bezug auf das E-Mail des Beschuldigten an die Beschwerdeführer, wonach er (H. _____) auf einen raschen Abschluss drängen würde, und fragte ihn, weshalb. Er sagte hierzu aus, er habe das Geld platzieren wollen. Heute mit den Negativzinsen bei den Banken habe er einfach nicht mehr in Aktien investieren wollen. Er habe eigentlich ab Übergang Nutzen/Schaden vermieten wollen. Er habe in seiner Tätigkeit viel mit Renditen zu tun. Das Geld, welches er zur

Verfügung gehabt habe, sei in der Zeit brachgelegen. Er habe es relativ rasch durchziehen wollen. Sie hätten ja die Pandemie gehabt, die Kontakte seien eingeschränkt gewesen. Er komme im Frühling immer etwas unter Druck als Wirtschaftsprüfer. Er müsse Sachen schnell entscheiden. Zeit sei Geld. Er habe schon mit Mietinteressenten Kontakt gehabt (S. 4 Z. 108 ff.). H. _____ bejahte die Frage, ob er jemals ein ernsthaftes Interesse am Kauf des betreffenden Grundstücks gehabt habe, sonst hätte er die Reservationsvereinbarung nicht unterschrieben. Da seien ja auch Konventionalstrafen oder Entschädigungen auf ihn zugekommen, wenn er einfach so zurückgetreten wäre. Aber der Verkäufer habe ja dann nicht unterschrieben (S. 5 Z. 138 ff.). Er habe gewusst, dass die Beschwerdeführer vor dem Verkauf noch eine Liegenschaft hätten kaufen

E. 12

müssen. Aber der Beschuldigte habe ihm gesagt, diese würden das schaffen. Deshalb sei dies so vereinbart worden (S. 6 Z. 197 ff.). Auf Nachfrage gestand er ein, dass es auch andere Möglichkeiten gegeben hätte, das Geld ohne Negativzinsen anzulegen, aber er habe eine Rendite ab dem Zeitpunkt gewollt, welchen er sich vorgestellt habe. Die Börsensituation sei nicht gut gewesen und sie hätten eine Pandemie gehabt (S. 7 Z. 210). Auf Frage gab H. _____ an, sich nicht an Namen der Mietinteressenten für die Liegenschaft erinnern zu können, ausser N. _____. Es hätten sich aber Leute gemeldet, welche ab sofort hätten mieten wollen (S. 7 Z. 222). Auf Frage, ob er die CHF 500'000.00 mittlerweile investiert habe, verweigerte H. _____ zuerst die Aussage und gab dann an, er habe das Geld noch und sei im Moment unsicher. Er habe diese Liegenschaft gewollt (S. 7 Z. 228). Auf ein weiteres diesbezügliches Nachhaken verweigerte er die Aussage. Auf Frage, ob er mit seiner Bank die Details der Finanzierung besprochen habe, gab er Auskunft, diese (die Finanzierung) sei sichergestellt gewesen, mehr sage er dazu nicht (S. 7 f. Z. 237 ff.). 6.

E. 14

reits anhand der auffallenden Formulierung (die Verkäuferschaft erwartet den Verkauf zu einem früheren Datum) und dem bedingten Kaufvertrag vom 5. Mai 2020 ist plausibel, was auch im vorliegenden Verfahren unbestritten ist; nämlich dass die Beschwerdeführer bereits von Beginn weg ihre Interessenlage an einem Kauf/Verkauf Zug-um-Zug kundgetan haben und dies dem Beschuldigten auch bekannt war. Dies zeigt sich insbesondere auch daran, dass H. _____ zugab, er habe gewusst, dass die Beschwerdeführer vor dem Verkauf noch eine Liegenschaft hätten kaufen müssen. Aber der Beschuldigte habe ihm gesagt, diese würden das schaffen. Deshalb sei dies so vereinbart worden.

E. 15

Gunsten des Käufers abgeändert worden sei. Ein solches Vorgehen ohne Absprache mit den Auftraggebern würde den Beschuldigten unbestrittenermassen belasten; den Akten ist allerdings nicht zu entnehmen, wie er seine Reservationsbestätigungen normalerweise ausgestaltete bzw. ob eine einseitige Abänderung zu Ungunsten der Beschwerdeführer stattgefunden hat.

E. 16

fochtene Verfügung wird aufgehoben, soweit darauf eingetreten wird, und zur Weiterführung der Untersuchung an die Staatsanwaltschaft zurückgewiesen. Auf die Erteilung von Weisungen im Sinne von Art 397 Abs. 3 StPO wird verzichtet. 7.

E. 17

nahme als angemessen, zumal die zentrale Argumentationslinie in der angefochtenen Verfügung offensichtlich falsch war und der Beschuldigte nicht einfach darauf verweisen konnte.

E. 18

Die Beschwerdekammer in Strafsachen beschliesst:

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