

BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2019.192 vom 21. August 2019

BS Appellationsgericht, 2019-08-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BES.2019.192

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2019.192 du 21 août 2019

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2019.192 del 21 agosto 2019

Erwägungen

E. 1

Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft können innert zehn Tagen mit Beschwerde bei der Beschwerdeinstanz angefochten werden (Art. 393 Abs. 1 lit. a sowie Art. 310 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 322 Abs. 2 Strafprozessordnung [StPO, SR 312.9]). Zuständiges Beschwerdegericht ist das Appellationsgericht als Einzelgericht (§§ 88 Abs. 1 und 93 Abs. 1 Ziff. 1 des basel-städtischen Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG; SG 154.100]). Die Kognition des Beschwerdegerichts ist frei und somit nicht auf Willkür beschränkt (Art. 393 Abs. 2 StPO). Die Beschwerdeführerin hat ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung des angefochtenen Entscheids und ist somit zur Beschwerde legitimiert (Art. 382 Abs. 1 StPO).

Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde gegen die Nichtanhandnahmeverfügung ist einzutreten.

E. 2

2.1 Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO verfügt die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahme, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind. An einem Straftatbestand fehlt es bspw. bei rein zivilrechtlichen Streitigkeiten (BGer 1B_365/2011 vom 30. September 2011 E. 2.3 mit Verweis auf Omlin, in: Basler Kommentar, 2. Auflage 2014, Art. 310 StPO N 9). Wie bei der Frage, ob ein Strafverfahren mit einer Verfahrenseinstellung durch die Strafverfolgungsbehörde erledigt werden kann, gilt auch bezüglich der Nichtanhandnahme der aus dem Legalitätsprinzip fliessende Grundsatz **in dubio pro duriore** (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV, SR 101] und Art. 2 Abs. 1 StPO in Verbindung mit Art. 309 Abs. 1, Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO; vgl. BGer 6B_856/2013 vom 3. April 2014 E. 2.2, 1B_253/2012 vom 19. Juli 2012 E. 2.1). Dieser gebietet, dass eine Nichtanhandnahme oder Einstellung durch die Staatsanwaltschaft grundsätzlich nur bei klarer Straflosigkeit bzw. offensichtlich fehlenden Prozessvoraussetzungen angeordnet werden darf. Bei der Beurteilung dieser Frage verfügt die Staatsanwaltschaft über einen gewissen Spielraum (BGer 1B_253/2012 vom 19. Juli 2012 E. 2.1). Eine Nichtanhandnahmeverfügung hat zu ergehen, wenn bereits aus den Ermittlungsergebnissen oder aus der Strafanzeige selbst ersichtlich wird, dass der zur Beurteilung stehende Sachverhalt mit Sicherheit unter keinen Straftatbestand fällt oder gar nicht verfolgbar ist, so dass die Führung eines Verfahrens geradezu aussichtslos erscheint. Sie kommt somit bei Fällen in Frage, die allein aufgrund der Akten sowohl betreffend den Sachverhalt als auch in rechtlicher Hinsicht klar sind. Bei Vorliegen der in Art. 310 StPO genannten Gründe darf die Staatsanwaltschaft kein Strafverfahren eröffnen, sondern sie

muss zwingend eine Nichtanhandnahmeverfügung erlassen (AGE BES.2018.119 vom 27. Januar 2020 E. 2, BES.2018.89 vom 17. Oktober 2018 E. 2.1 f.; vgl. Omlin, a.a.O., Art. 310 StPO N 9).

2.2 Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahmeverfügung damit, dass einerseits Verfahrenshindernisse aufgrund Verjährung gegeben und andererseits die fraglichen Straftatbestände eindeutig nicht erfüllt seien: Der Begründungsakt des Stockwerkeigentums bzw. die Eröffnung von 20 Grundbuchblättern für Miteigentumsanteile an der [...] sei am 28. Juni 2001 öffentlich beurkundet und am 12. Juli 2001 ins Grundbuch eingetragen worden. Selbst wenn Notar und Grundbuchverwalter dabei hätten getäuscht werden sollen, seien die angezeigten Tatbestände des Betrugs bzw. der Erschleichung einer falschen Beurkundung im Zusammenhang mit dem Begründungsakt bei Anzeigeerstattung bereits verjährt (Nichtanhandnahmeverfügung, act. 1, S. 2). Des Weiteren handle es sich bei den weiteren Bemängelungen um offensichtliche Verschriebe. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern darin und in der Rechnungsstellung der Neugestaltung des Vorplatzes ein strafbares Verhalten vorliegen soll (Nichtanhandnahmeverfügung, act. 1, S. 2). Im Übrigen fehle es für potentielle Ehrverletzungsdelikte an einem Strafantrag. Die Frist für das Antragsrecht sei vorliegend bereits abgelaufen (Nichtanhandnahmeverfügung, act. 1, S. 3).

2.3 Die Beschwerdeführerin bringt vor, dass sich ihre Strafanzeige nicht auf einen Betrug gegenüber dem Grundbuchverwalter oder Notar im Begründungsakt des Stockwerkeigentums beziehe, sondern auf den Erwerb eines Stockwerkeigentumsanteils. Der von ihr erworbene Stockwerkeigentumsanteil weise eine zu hohe Wertquote auf, was zu wiederkehrenden und anhaltenden Zahlungen zu hoher Nebenkostenanteile führe. Der daraus resultierende Vermögensschaden summiere sich mit jeder einzelnen Überweisung der Beschwerdeführerin. Ein Betrug sei somit zwar mit dem Kauf der Stockwerkeigentumsseinheit vollendet, jedoch erst mit der letzten täuschungsbedingten Zahlung der Nebenkosten beendet. Selbst wenn der Eintritt der 15-jährigen Verjährungsfrist nicht anhand der Nebenkostenzahlungen festgelegt würde, so sei der Beginn der Verjährung ab Kaufzeitpunkt des zweiten Stockwerkeigentumsanteils der Beschwerdeführerin am 1. Juni 2012 zu rechnen. Eine Verjährung des Betrugs könne demnach noch nicht eingetreten sein und eine Einstellung des Verfahrens sei mangels Verfahrenshindernissen nicht möglich (Replik, act. 9, Ziff. 2; vgl. Beschwerde, act. 2, S. 2 ff.). Da keine Verjährung eingetreten sei, hätte die Strafverfolgungsbehörde ein Vorverfahren einleiten müssen. Vorliegend sei der angezeigte Betrug durch zahlreiche Unterlagen untermauert worden: Insbesondere sei eine Nebenkostenverteilung aufgrund der Wertquoten zum Nachteil der Beschwerdeführerin ersichtlich und eine Begünstigungsabsicht erscheine durch das freundschaftliche Verhältnis zwischen dem Begünstigten (der vom Wertquotenverhältnis profitiere) und dem Bauherrn (der die Wertquoten ursprünglich anmelden liess) naheliegend. Ein genügender Anfangsverdacht liege somit vor (Replik, act. 9, Ziff. 3). Die Komplexität des Betrugstatbestandes erfordere auf jeden Fall mehr Untersuchungshandlungen. Es sei evident, dass nicht genügend Abklärungen stattgefunden hätten, um das Vorliegen einer Straftat definitiv auszuschliessen (Replik, act. 9, Ziff. 4).

E. 3

Den Tatbestand des Betrugs gemäss Art. 146 Strafgesetzbuch (StGB, SR 311.0) erfüllt, wer in Bereicherungsabsicht jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt oder ihn in einem Irrtum arglistig bestärkt und so den Irrenden zu einem

Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen anderen am Vermögen schädigt. Die Strafverfolgung dieser beiden Tatbestände verjährt in 15 Jahren (Art. 97 Abs. 1 lit. c StGB). Der Beginn der Verjährung richtet sich nach Art. 98 StGB.

3.1 Ein allfällig strafrechtlich relevantes Verhalten bei der Begründung des Stockwerkeigentums am 12. Juli 2001 oder beim Abschluss des ersten Kaufvertrags der Beschwerdeführerin am 3. Januar 2002 wäre im Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung bereits verjährt (vgl. Art. 97 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit Art. 98 lit. a StGB; vgl. zum Beginn der Verjährung auch die Ausführungen in E. 3.4).

3.2 Das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft enthält die Angaben der Wertquoten der einzelnen Stockwerkanteile und die Regelung der Verteilung der Kostentragung nach Quoten (vgl. Akten der Staatsanwaltschaft [...], Beilage 3, Beleg Nr. [...]). Das Reglement ist im Grundbuch angemerkt (vgl. Akten der Staatsanwaltschaft [...], Beilage 1, Beleg Nr. [...], Ziff. IV). Es gilt daher als bekannt (sog. «negative Publizitätswirkung des Grundbuches» gemäss Art. 970 Abs. 4 ZGB; Schmid/Hürlimann-Kaupp, Sachenrecht, 5. Auflage, Zürich 2017, N 459 f., 597). Ferner enthält der Kaufvertrag jeweils einen Liegenschaftsbeschrieb oder einen aktuellen Grundbuchauszug, aus dem sich ein Hinweis auf das Reglement ergibt. Die Beschwerdeführerin ist überdies spätestens mit dem Kauf des ersten Stockwerkeigentumsanteils am 3. Januar 2002 mit einem Reglement ausgestattet worden. Spätestens im Folgejahr hat sie eine Liegenschaftsabrechnung erhalten. Das Wertquotenverhältnis und die Verteilung der Kostentragung war somit für die Beschwerdeführerin leicht überprüfbar und ihr bereits seit dann bekannt. Die Verteilung der Nebenkosten berechnet sich denn auch nach diesem, der Beschwerdeführerin bekannten, Wertquotenverhältnis. Insofern ist vorliegend nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin getäuscht worden sein respektive worin die Täuschung sowohl beim Erwerb der beiden Stockwerkeigentumsanteile als auch bei der Nebenkostenverteilung bestehen soll.

3.3 Im Übrigen existieren weder universell anzuwendende Berechnungsmethoden noch zwingend zu berücksichtigende Faktoren zur Festlegung der Wertquoten (Stadlin, Nachträgliche Änderung der Stockwerkeigentumswertquote [Art. 712e Abs. 2 ZGB], in: Jusletter 12. März 2018, N 5; Wermelinger, in: Zürcher Kommentar, 2. Auflage 2019, Art. 712e ZGB N 37). Dementsprechend gibt es auch keinen gesetzlich vorgeschriebenen oder durch die Rechtsprechung entwickelten Grundsatz, wonach die Wertquoten der Stockwerkeigentumsanteile strikt nach der jeweiligen Quadratmeterfläche zu bestimmen wären. Im Gegenteil ist es sogar üblich, dass Wertquoten für analoge Stockwerkeigentumsparzellen beispielsweise mit zunehmender Geschosshöhe steigen (vgl. zum Ganzen Wermelinger, a.a.O., Art. 712e ZGB N 36 ff., insbesondere N 43 ff.). Eine unterschiedliche Festlegung der Wertquoten trotz identischen Quadratmeterflächen der einzelnen Stockwerkanteile bedeutet somit nicht per se ein falsches oder gar betrügerisches Wertquotenverhältnis ■ entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin (Beschwerde, act. 2, S. 2 ff.). Des Weiteren ist die Fläche der Wohnungen im ersten Obergeschoss und in den weiteren Obergeschossen um einiges grösser als im Erdgeschoss, weil sich dort die Rampe zur Autoeinstellhalle befindet (vgl. Akten der Staatsanwaltschaft [...], Beilage 2, Beleg Nr. [...]). Die Ausführungen der Beschwerdeführerin betreffend die Berechnungen der Wertquoten basierend auf der Quadratmeterfläche der Stockwerkanteile gehen daher fehl (Beschwerde, act. 2, S. 2 f.). Die Beschwerdeführerin vermag denn auch nicht

aufzuzeigen, inwiefern und um welche Anteile die Wertquotenberechnung ihres Erachtens konkret zu berichtigen wäre.

3.4 Die Ausführungen der Beschwerdeführerin zum Betrug als Dauerdelikt (Replik, act. 9, Ziff. 2) gehen an der Sache vorbei: In der regelmässigen Inrechnungstellung der laufend anfallenden Nebenkosten im Verhältnis zur Wertquote ist keine Betrugshandlung erkennbar (vgl. E. 3.2). Selbst wenn in der einmaligen Festsetzung der Wertquotenverhältnisse oder im Erwerb respektive Verkauf des Stockwerkeigentums ein Betrug zu sehen wäre, würde ein solcher durch die regelmässige Nebenkostenabrechnung nicht zu einem Dauerdelikt. Für den Beginn der Verjährung ist somit nicht auf die regelmässigen Zahlungen der Nebenkosten abzustellen. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, warum die Verjährung erst mit dem Kauf des zweiten Stockwerkanteils beginnen sollte (vgl. auch E. 3.2).

E. 4

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO die Beschwerdeführerin dessen Kosten mit einer Gebühr von CHF 1'000.- zu tragen (vgl. § 21 Abs. 2 Gerichtsgebührenreglement [GGR, SG 154.810]).

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