

BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2023.67 vom 4. April 2023

BS Appellationsgericht, 2023-04-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bs_appellationsgericht_BES.2023.67

FR: BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2023.67 du 4 avril 2023

IT: BS_APPELLATIONSGERICHT BES.2023.67 del 4 aprile 2023

Erwägungen

E. 1

1.1 Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft können innert zehn Tagen mittels Beschwerde bei der Beschwerdeinstanz angefochten werden (Art. 393 Abs. 1 lit. a und Art. 310 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 322 Abs. 2 der Strafprozessordnung [StPO, SR 312.0]). Mit der Beschwerde können Rechtsverletzungen, einschliesslich Überschreitung und Missbrauch des Ermessens, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung, die unvollständige oder unrichtige Feststellung des Sachverhalts sowie Unangemessenheit gerügt werden (Art. 393 Abs. 2 StPO). Zu deren Beurteilung ist das Appellationsgericht als Einzelgericht zuständig (§ 88 Abs. 1 in Verbindung mit § 93 Abs. 1 Ziff. 1 des Gerichtsorganisationsgesetzes [GOG, SG 154.100]), welches nach Art. 393 Abs. 2 StPO mit freier Kognition urteilt.

E. 1.2

1.2.1 Jede Partei, die ein rechtlich geschütztes Interesse an der Aufhebung oder Änderung eines Entscheides hat, kann ein Rechtsmittel ergreifen (Art. 382 Abs. 1 StPO). Ein solches haben Anzeigsteller, welche durch die beanzeigten Delikte selbst und unmittelbar in ihren Rechten verletzt worden sind und ausdrücklich erklären, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilkläger zu beteiligen (Art. 104 Abs. 1 lit. b in Verbindung mit Art. 115 und 118 StPO; vgl. BGE 141 IV 380 E. 2.3.1; BGer 1B_426/2015 vom 17. Mai 2016 E. 1.4; AGE BES.2019.128 vom 5. Juni 2020 E. 1.3.1; jeweils mit Hinweisen). Aus der Anzeigestellung allein kann jedoch kein Beschwerderecht abgeleitet werden. Die anzeigestellenden Personen haben gemäss Art. 301 Abs. 2 StPO bloss Anspruch darauf, dass ihnen die Strafverfolgungsbehörden auf Anfrage mitteilen, ob ein Strafverfahren eingeleitet und wie es erledigt wird. Weitergehende Verfahrensrechte stehen ihnen nur dann zu, wenn sie sich auch gültig als Privatkläger konstituieren. Als Privatklägerschaft gilt die geschädigte Person, die gegenüber einer Strafverfolgungsbehörde ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilklägerin zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 und 3 StPO), wobei der Strafantrag dieser Erklärung gleichgestellt ist (Art. 118 Abs. 2 StPO). Geschädigte Person ist, wer durch die Straftat in ihren Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO).

1.2.2 Fraglich ist, ob das Schreiben der Beschwerdeführerin vom 5. Dezember 2022 einen gültigen Strafantrag im Sinne von Art. 30 des Schweizerischen Strafgesetzbuches (StGB, SR 311.0) darstellt. Die Beschwerdeführerin ist beruflich als Rechtsanwältin tätig. Sie ist daher keine juristische Laiin. Ihre als «Gesuch um Akteneinsicht und Strafanzeige gegen B_____ ([...]) und C_____ ([...]) wegen Widerhandlung gegen Bestimmungen zum Schutze der Mieterinnen und Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 325quater StGB)»

betitelt Eingabe vom 5. Dezember 2022 enthält keinen ausdrücklichen Strafantrag. Insgesamt wird aufgrund der Angaben in der Strafanzeige vom 5. Dezember 2022 genügend deutlich, für welchen Sachverhalt die Strafverfolgung verlangt wird. Die Beschwerdeführerin beantragt darin explizit eine Bestrafung der beiden Beschwerdegegner 2 und 3 gemäss Art. 325quater StGB. Folglich liegt eine klare Willenserklärung der Beschwerdeführerin vor. Wesenselement des Strafantrages ist denn auch die Kundgabe des Willens, dass ein bestimmtes Verhalten verfolgt und bestraft wird (Nydegger, Strafantrag als Prozesshindernis? ■ Anmerkungen zur jüngsten bundesgerichtlichen Praxis zum Strafantrag, in: recht 2018, S. 195, 196). Die Beschwerdeführerin ist vorliegend somit Strafantragstellerin und als Mieterin zudem Trägerin des infrage stehenden Rechtsgutes und damit im Sinne von Art. 115 StPO unmittelbar geschädigt, womit sie zur Beschwerde legitimiert ist (vgl. Graf, in: Graf [Hrsg.], StGB Annotierter Kommentar, Bern 2020, Art. 325bisN 6).

1.3 Die Beschwerde ist innert zehn Tagen schriftlich und begründet bei der Beschwerdeinstanz einzureichen (Art. 396 Abs. 1 StPO). Die angefochtene Verfügung vom 4. April 2023 ist der Beschwerdeführerin am 18. April 2023 zugestellt worden. Ihre am 21. April 2023 der Post übergebene Beschwerde ist daher fristgemäss erfolgt und erfüllt die gesetzlichen Anforderungen an die inhaltliche Begründung, weshalb auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten ist.

E. 2

2.1 Hintergrund des vorliegenden Beschwerdeverfahrens bildet eine mietrechtliche Auseinandersetzung. Die Beschwerdeführerin bewohnte mit ihrer Familie seit dem 30. September 2022 die sich im Eigentum der [...] AG befindliche Wohnung am [...] in [...]. Einziges Mitglied des Verwaltungsrates der [...] AG ist die Beschwerdegegnerin 2. Nach Bezug der Wohnung kam es zu verschiedenen Vorfällen zwischen der Beschwerdeführerin und der betreuenden Liegenschaftsverwaltung, der [...] AG, sowie weiteren Drittpersonen. In der Folge liess die Vermieterschaft, vertreten durch den Beschwerdegegner 3, das Mietverhältnis gestützt auf Art. 257f resp. Art. 266g des Obligationenrechts [OR, SR 220] am 29. November 2022 kündigen. Die Beschwerdeführerin wirft den beiden Beschwerdegegnern 2 und 3 in ihrer Strafanzeige vom 5. Dezember 2022 vor, eine sogenannte «Rachekündigung» gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR ausgesprochen zu haben, was nach Art. 325quater Abs. 2 StGB zu bestrafen sei (vgl. act. 5, S. 4). Am 15. März 2023 schlossen die Parteien vor der staatlichen Schlichtungsstelle für Mietstreitigkeiten des Kantons Basel-Stadt zwei Vergleiche. Darin einigten sie sich zum einen auf eine pauschale, einmalige Entschädigung von CHF 500.■ zu Gunsten der Beschwerdeführerin. Zum anderen wurde das Mietverhältnis einmalig bis Ende Juni 2023 erstreckt.

2.2 Die Staatsanwaltschaft begründet ihre Nichtanhandnahmeverfügung damit, dass der fragliche Straftatbestand oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt seien. Beurteilt werde, ob aufgrund der eingereichten Unterlagen Hinweise für eine strafbare «Rachekündigung» gemäss Art. 325quater StGB vorlägen. Zwar habe die Beschwerdeführerin eine Mietzinsreduktion aufgrund von Baulärm eingefordert. Aus den Unterlagen gehe jedoch auch hervor, dass der Kündigung Konflikte mit Bauarbeitern und Nachbarn, Verstösse gegen die Hausordnung sowie Strafanzeigen gegen die Verwaltung vorangegangen seien. Das Mietverhältnis sei folglich zerrüttet gewesen, sodass die Kündigung aus guten Gründen erfolgt sei. Vorliegend habe es sich um eine rechtmässige Kündigung und keinesfalls um eine «Rachekündigung» gemäss Art. 271a Abs. 1 lit. a OR

gehandelt, womit kein strafrechtlich relevantes Verhalten der Beschwerdegegner 2 und 3 erkennbar oder auch nur ansatzweise belegt sei. Somit werde die fragliche Anzeige nicht anhand genommen.

2.3 In ihrer Beschwerde wirft die Beschwerdeführerin der Staatsanwaltschaft im Wesentlichen vor, die Sachverhaltselemente aktenwidrig unvollständig, unrichtig und geradezu willkürlich festgestellt zu haben. In Wirklichkeit habe die Beschwerdegegnerin 2 nicht damit umgehen können, dass sich die Beschwerdeführerin gegen die im Mietshaus beschäftigten Bauarbeiter mittels Strafanzeige zur Wehr gesetzt habe, sie mit diesen unflätigen Bauarbeitern keinen sozialen Umgang pflegen wollte, sie die unwahren Unterstellungen gegen die angebliche ständige Besetzung der Waschküche zurückgewiesen und zudem noch Entschädigungsforderungen wegen ständigen Baulärms geltend gemacht habe. Mit dem Kündigungsschreiben hätten die Beschwerdegegner sie dafür gestraft, dass sie ihre Rechte aus dem Mietvertrag geltend gemacht habe. Ihr als Mieterin könnten jedoch keine Verstösse gegen die Hausordnung vorgeworfen werden, die als ursächlich für eine Zerrüttung des Mietverhältnisses qualifiziert werden könnten. Bei fehlerfreier Sachverhaltsfeststellung lägen somit zahlreiche Anhaltspunkte dafür vor, dass die Kündigung vom 29. November 2022 als «Rachekündigung» ausgesprochen worden sei. Als Rechtsfolge des begründeten Tatverdachts nicht die Eröffnung eines Strafverfahrens anzuordnen, sei unangemessen, wenn nicht gar rechtsfehlerhaft (Verletzung des Willkürverbots).

2.4 Die Staatsanwaltschaft hält in der Stellungnahme zur Beschwerde vom 28. Juni 2023 an ihrer bisherigen Auffassung fest. Der fragliche Tatbestand beziehe sich ausschliesslich auf Konstellationen, in denen der Mieter einen zivilrechtlichen Anspruch wahrnehme und diese Anspruchsausübung dabei ursächlich sei für die spätere Kündigung. Diese Kausalität sei insbesondere dann nicht gegeben, wenn die Kündigung auf eine unzumutbare Fortsetzung des Mietverhältnisses zurückzuführen sei. Im vorliegenden Fall gehe gestützt auf die Akten deutlich hervor, dass es zwischen Mieter und Vermieter (bzw. der Verwaltung) zu diversen Vorkommnissen und Konflikten gekommen sei, weshalb sich das Mietverhältnis als schwierig gestaltet habe. Neben der Behauptung der Beschwerdeführerin gebe es ■ auch unter Einbezug der beiden Vergleiche als weitere Informationsquelle ■ keine konkreten Anhaltspunkte, die den Nachweis einer Kausalität zwischen der Geltendmachung einer Forderung aus dem OR und der Kündigung unterstützten. Letztere sei vielmehr aus wichtigen Gründen erfolgt, da die Parteien bereits zerstritten gewesen seien.

2.5 Die Beschwerdeführerin entgegnet in ihrer Replik vom 13. Juli 2023 zusammengefasst, die Staatsanwaltschaft verkenne nach wie vor die zentralen Elemente des rechtserheblichen Sachverhalts und ziehe die falschen Schlüsse aus den im Recht liegenden Beweismitteln. Die Staatsanwaltschaft übersehe insbesondere, dass einer «Rachekündigung» typischerweise immer eine «schwierige» Situation vorangehe, auf welche der Vermieter aus Rache mit einer Kündigung des Mietverhältnisses reagiere. Die Staatsanwaltschaft habe dieser für die «Rachekündigung» typischen Situation keine Rechnung getragen und den rechtserheblichen Sachverhalt willkürlich verkannt, weil sie nicht untersucht habe, welches Verhalten der Beschwerdeführerin eine Rachereaktion der Hausverwaltung (als Hilfsperson der Vermieterin) ausgelöst habe. Mit anderen Worten habe die Staatsanwaltschaft der rechtserheblichen natürlichen Kausalität zwischen den Ereignissen keine Rechnung getragen. Die zivilrechtlich geschlossenen Vergleiche entfalteten schliesslich keine präjudizielle Wirkung für die strafrechtliche Qualifikation des Verhaltens der angezeigten

Personen. Dies anerkenne selbst die Staatsanwaltschaft, weshalb diese aus den Vergleichen nichts zu ihren Gunsten ableiten könne.

2.6 Der Beschwerdegegner 3 hat mit Eingabe vom 11. Juli 2023 sowohl in eigenem als auch im Namen der Beschwerdegegnerin 2 mitgeteilt, dass unter Verweis auf die überzeugenden Darlegungen der Staatsanwaltschaft auf eine ergänzende Stellungnahme verzichtet werde. Die Beschwerdeführerin bestätige mit dem vorliegenden Verfahren eindrücklich ihr gesamtes untragbares Verhalten, aufgrund dessen auch die Fortführung des Mietverhältnisses unzumutbar geworden und dieses deshalb rechtsgültig gekündigt worden sei. Letzteres sei durch den von der Beschwerdeführerin selbst unterzeichneten Schlichtungsstellenvergleich unverrückbar belegt.

E. 3

3.1 Gemäss Art. 310 Abs. 1 lit. a und b 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 oder Verfahrenshindernisse bestehen. Wie bei der Frage, ob ein Strafverfahren über eine (definitive) Verfahrenseinstellung durch die Strafverfolgungsbehörde erledigt werden kann, gilt auch bezüglich der Nichtanhandnahme der aus dem Legalitätsprinzip fliessende Grundsatz «in dubio pro durore» (Art. 5 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV, SR 101] und Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 309 Abs. 1, Art. 319 Abs. 1 und Art. 324 Abs. 1 StPO). Dieser gebietet, dass eine Nichtanhandnahme oder Einstellung durch die Staatsanwaltschaft nur bei klarer Strafflosigkeit 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; 6B_960/2014 vom 30. April 2015 E. 2.1).

Eine Nichtanhandnahmeverfügung hat zu ergehen, wenn bereits aus den Ermittlungsergebnissen oder aus der Strafanzeige selbst ersichtlich wird, dass der zur Beurteilung vorliegende Sachverhalt mit Sicherheit unter keinen Straftatbestand fällt oder gar nicht verfolgbar ist, sodass die Führung eines Verfahrens geradezu aussichtslos erscheint. Sie kommt somit bei Fällen in Frage, die allein aufgrund der Akten sowohl betreffend Sachverhalt als auch in rechtlicher Hinsicht klar sind (Vogelsang, in: Niggli/Heer/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar StPO, 3. Auflage 2023, Art. 310 N 6 und 9; Bosshard/Landshut, in: Donatsch et al. [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Auflage 2020, Art. 310 N 4).

3.2 Wer den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten, wer dem Mieter kündigt, weil dieser die ihm nach dem OR zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will, wer Mietzinse oder sonstige Forderungen nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einer richterlichen Entscheidung in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht, wird auf Antrag des Mieters mit Busse bestraft (Art. 325quater StGB).

Mit dem Inkrafttreten des Gegenvorschlages zur Volksinitiative «Für verantwortungsvolle Unternehmen ■ zum Schutz von Mensch und Umwelt» per 1. Januar 2022 wurde der frühere Art. 325bis StGB zum Art. 325quater StGB (AS 2021 846). An der Strafbestimmung und ihrem Zweck hat sich indes inhaltlich nichts geändert, sie bildet nach wie vor den sogenannten Strafrechtsschutz des Mieters. Das von dieser Vorschrift geschützte Rechtsgut

besteht darin, die Freiheit des Mieters, die ihm zustehenden Rechte durchzusetzen, vor den Folgen des Missbrauchs eines sozialen Machtgefälles zu bewahren (Muskens, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar Strafrecht, 4. Auflage 2019, Art. 325bisN 1 und 3, mit Aktualisierungen). Im Kern will Art. 325quaterStGB dem Mieter erlauben, alle ihm vom Gesetz zugestandenen Rechte frei und ohne Angst wahrzunehmen.

Art. 325quaterAbs. 2 StGB stellt die Kündigung aus Rache unter Strafe, also die repressive Reaktion auf das Ausüben oder Anmelden seiner Rechte durch den Mieter. Gedacht wird an den Fall, wo der Vermieter den Vertrag auflöst, um den Mieter zu bestrafen, weil dieser seine Rechte nach dem Gesetz nutzt. Zum Schutz des Mieters sollen mit anderen Worten «Rachekündigungen» vermieden werden, um eine ordnungsgemässe tatsächliche und wirksame Anwendung der obligationenrechtlichen Bestimmungen zu ermöglichen. Es genügt, wenn der Mieter gegenüber dem Vermieter klar zum Ausdruck bringt, dass er gesetzliche oder vertragliche Ansprüche geltend machen will. In subjektiver Hinsicht ist einzig vorsätzliches Handeln strafbar, wobei Eventualvorsatz genügt. Will der Mieter Abs. 2 des Straftatbestands anrufen, muss er den Kausalzusammenhang zwischen der «Rachekündigung» und den Ansprüchen nachweisen, die er geltend macht oder sich anschickt, geltend zu machen. Der Beweis für eine hohe Wahrscheinlichkeit dieses Kausalzusammenhangs reicht allerdings (vgl. Trechsel/Ogg, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 4. Auflage 2021, Art. 325bisN 5; Montini, Der strafrechtliche Schutz des Mieters [Art. 325bis und 326bis StGB], in: mp 2007, S. 1, 2, 7 und 9).

E. 3.3

3.3.1 Zwischen den Parteien ist umstritten, welche Gründe effektiv zur Kündigung des Mietverhältnisses geführt haben. Die Beschwerdeführerin bringt in ihren Schreiben zunächst vor, dass sie die aus ihrer Sicht als (strafbare) «Rachekündigung» einzustufende Beendigung des Mietverhältnisses im Anschluss an ihre Strafanzeigen erhalten habe. So reichte die Beschwerdeführerin etwa Strafanzeige gegen einen im Mietgebäude tätigen Bauleiter ein, mit dem Vorwurf, er habe sie als «dumme Kuh» beschimpft. Mit Datum vom 3. November 2022 erhielt die Beschwerdeführerin ein Abmahnungsschreiben seitens der Liegenschaftsverwaltung. Daraufhin reichte die Beschwerdeführerin gegen die beiden Unterzeichnenden dieses Schreibens ebenfalls Strafanzeige wegen Nötigung sowie Urkundenfälschung ein, da sie ihre Zeichnungsberechtigung mangels Eintrags im Handelsregister der [...] AG anzweifelte. Es stellt sich nun die Frage, ob die Einreichung dieser Strafanzeigen eine «Wahrnehmung der dem Mieter nach dem OR zustehenden Rechte» darstellt. Vorausgesetzt wird nämlich, dass die betreffenden Rechte und Forderungen einen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis aufweisen, ihre Rechtsgrundlage also im OR haben (vgl. Muskens, a.a.O., Art. 325bisN 14 f.). Die gegen den Bauleiter wegen mutmasslicher Beschimpfung eingereichte Strafanzeige erfüllt dieses Tatbestandsmerkmal offensichtlich nicht. Der Sachverhalt hat sich gemäss E-Mail der Beschwerdeführerin vom 1. Oktober 2022 an einem Samstag und damit ausserhalb der regulären Arbeitszeit ereignet. Doch selbst wenn die infrage stehende Person in ihrer Funktion als Bauleitung und unter der Woche vor Ort tätig gewesen wäre, würde das Einreichen der Strafanzeige wegen mutmasslicher Beschimpfung nicht zu einer Bejahung des Tatbestandsmerkmals führen. Unabhängig davon, ob es seitens des angezeigten Bauleiters tatsächlich zur vorgeworfenen Äusserung gekommen ist, stellt das Einreichen einer Strafanzeige gegen diesen kein Wahrnehmen eines zivilrechtlichen Anspruchs des Mieters nach dem OR dar. Der Vorfall betrifft lediglich die beiden involvierten

Privatpersonen, mithin fehlt es am erforderlichen Zusammenhang zum Mietverhältnis. Die gleiche Schlussfolgerung ergibt sich bezüglich der zweiten, gegen die beiden Mitarbeiterinnen der [...] AG gerichteten Strafanzeige der Beschwerdeführerin. Ungeachtet der Tatsache, dass es sich bei den beanzeigten Personen um Angestellte der zuständigen Liegenschaftsverwaltung handelt, vermag auch die Einreichung dieser Strafanzeige keinen Bezug zur Wahrnehmung von Rechten oder Forderungen der Mieterschaft aus dem OR zu begründen.

3.3.2 Hingegen hat die Beschwerdeführerin eine Mietzinsreduktion wegen übermässigen Baulärms gefordert und auch angekündigt, eine solche im Bedarfsfall gerichtlich durchsetzen zu wollen (vgl. E-Mail vom 24. Oktober 2022; act. 5, S. 91). Diese Ankündigung kann als Geltendmachung eines zivilrechtlichen Anspruchs gemäss Art. 259d OR angesehen werden. Fraglich ist demnach, ob die Forderung einer Mietzinsreduktion der ausschlaggebende Grund für die nachfolgende Kündigung gewesen ist. Dies ist im vorliegenden Fall zu verneinen, da sich der notwendige Kausalzusammenhang zwischen dieser Geltendmachung und dem Kündigungsschreiben nicht erbringen lässt:

Das Kündigungsschreiben vom 29. November 2022 wird wie folgt begründet: «Aufgrund der eingetretenen und von Ihnen zu verantwortenden Situation, welche die Fortführung des Mietverhältnisses für unsere Mandantin unzumutbar macht, sieht sich diese veranlasst, Ihnen hiermit das Mietverhältnis [] zu kündigen». Dabei stützt sich die Vermieterschaft primär auf Art. 257f OR (Pflicht zur Sorgfalt und Rücksichtnahme durch den Mieter) und subsidiär auf Art. 266g OR (ausserordentliche Kündigung aus wichtigen Gründen bei Unzumutbarkeit der Vertragserfüllung). Auch die Abmahnung vom 3. November 2022 hat inhaltlich nicht die Mietzinsreduktionsforderung im Zusammenhang mit dem Baulärm zum Gegenstand. Vielmehr wurde die Beschwerdeführerin mit dem genannten Schreiben aufgefordert, die Hausordnung einzuhalten. Ebenfalls wurde sie aufgrund diverser Reklamationen von Drittpersonen darauf hingewiesen, Drohungen den Handwerkern gegenüber zu unterlassen sowie sich diesen und Nachbarn gegenüber anständig zu verhalten. Auf die geforderte Mietzinsreduktion hat die Verwaltung hingegen mit separatem Schreiben vom 31. Oktober 2022 reagiert und darin ausführlich Stellung zur Forderung der Beschwerdeführerin bezogen. Es deutet aufgrund der Unterlagen und der Umstände demnach zu wenig darauf hin, dass die Kündigung wegen der Herabsetzungsansprüche ausgesprochen worden wäre. Selbst die Beschwerdeführerin macht in erster Linie geltend, dass die Kündigung aufgrund der von ihr eingereichten Strafanzeigen gegen den Bauleiter resp. die Mitarbeiterinnen der Liegenschaftsverwaltung erfolgt sei. In ihrer Strafanzeige vom 5. Dezember 2022 wird die aufgrund des Baulärms geltend gemachte Mietzinsreduktion denn auch mit keinem Wort erwähnt (vgl. act. 5, S. 4 f.). Weitere Anhaltspunkte für einen entsprechenden Kausalzusammenhang sind nicht ersichtlich. Folglich kann nicht rechtsgenügend nachgewiesen werden, dass die Kündigung im Zusammenhang mit der Mängelrüge in Bezug auf den Baulärm gestanden hat.

3.3.3 In Übereinstimmung mit den zutreffenden Ausführungen der Staatsanwaltschaft ist festzuhalten, dass die vorhandenen Beweismittel keine weiteren Hinweise für den Nachweis einer Kausalität zwischen der Geltendmachung einer Forderung aus dem OR und der Kündigung liefern. Durch die von der Beschwerdeführerin aufgestellten Mutmassungen kann jedenfalls keine Willkür in der Sachverhaltsfeststellung der Staatsanwaltschaft erblickt werden. Im Ergebnis ist der Staatsanwaltschaft somit in ihrer Schlussfolgerung zuzustimmen. Im vorliegenden Fall ist die Kündigung einzig auf die persönlichen

Differenzen zwischen den Parteien und damit einhergehend auf die unzumutbare Fortsetzung des Mietverhältnisses zurückzuführen. Das Mietverhältnis war offensichtlich schon frühzeitig zerrüttet, was sich beispielsweise aus der Mailkorrespondenz zwischen der Beschwerdeführerin und der betreuenden Liegenschaftsverwaltung vom 12. Oktober 2022 ergibt. Hierfür spricht im Übrigen auch folgende Tatsache: Die Beschwerdeführerin liess bereits einen Tag nach ihrem Einzug mit E-Mail vom 1. Oktober 2022 an die Liegenschaftsverwaltung verlauten, sie werde das Mietverhältnis wegen Unzumutbarkeit ausserordentlich per sofort kündigen, falls sich solche Vorfälle (gemeint ist die mutmassliche Beschimpfung durch den Bauleiter) wiederholen sollten (vgl. act. 3, Beilage 4). Das Gleiche verkündigte sie nochmals mit E-Mail vom 6. Oktober 2022 (vgl. act. 3, Beilage 7). Daraufhin wurde ihr seitens der Verwaltung mitgeteilt, dass sie jederzeit unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen könne und in Anbetracht der Umstände auf die vereinbarte Mindestmietdauer von zwei Jahren verzichtet würde (vgl. act. 3, Beilage 9). Es standen somit offensichtlich andere Gründe für die Kündigung im Vordergrund. Ob die vorgeworfenen Verstösse gegen die Hausordnung, wie beispielsweise die allfällig unangemessene Benutzung der Waschküche, tatsächlich vorgefallen sind, spielt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin für die Tatbestandserfüllung von Art. 325quater dagegen keine Rolle. Dies wäre allenfalls Gegenstand eines mietrechtlichen Verfahrens mit zivilrechtlichen Konsequenzen geworden, was jedoch mit dem Abschluss der beiden Vergleiche vom 15. März 2023 obsolet wurde.

3.3.4 Was die restlichen Vorbringen der Beschwerdeführerin anbelangt, so gehen diese an der Sache vorbei. Dass es sich bei der Mitarbeiterin der Verwaltung, [...], um eine polizeilich bekannte Person handeln soll, ist genauso irrelevant wie die Ausführungen der Beschwerdeführerin zu mutmasslichen Verbindungen von [...] zu albanischen Clans und deren Verwicklung in Schiessereien in Basel. Gleiches gilt für die Aussagen bezüglich des unerwünschten sozialen Kontakts zu den in der Liegenschaft tätigen Handwerkern, die ebenfalls aus dem Umfeld des Clans stammen sollen. Diese Behauptungen stehen in keinem Zusammenhang zur vorliegend zu beurteilenden Frage, ob Anhaltspunkte für eine Verwirklichung des Straftatbestands von Art. 325quater Abs. 2 StGB durch die Beschwerdegegner 2 und 3 vorliegen oder nicht. Diese vermögen insbesondere keinen, für ein strafrechtlich relevantes Verhalten der beiden Beschwerdegegner vorausgesetzten, Kausalzusammenhang zwischen der ausgesprochenen Kündigung sowie der Geltendmachung von Rechten aus dem OR der Mieterschaft zu begründen.

E. 4

4.1 Die Vorschrift von Art. 310 StPO hat zwingenden Charakter; liegen deren Voraussetzungen vor, darf die Staatsanwaltschaft kein Strafverfahren eröffnen, sondern hat zwingend eine Nichtanhandnahmeverfügung zu erlassen (AGE BES.2022.154 vom 11. Januar 2023 E. 2.2; Vogelsang, a.a.O., Art. 310 N 8). Demgemäss greift der Grundsatz «in dubio pro durore» nicht. Zusammenfassend handelt es sich bei den beanzeigten Handlungen der Beschuldigten um Verhaltensweisen, die strafrechtlich offensichtlich nicht relevant sind, weshalb die Staatsanwaltschaft das Verfahren zu Recht nicht anhand genommen hat. Die Beschwerde erweist sich folglich als unbegründet, weshalb sie vollumfänglich abzuweisen ist.

4.2 Bei diesem Ausgang des Verfahrens hat die Beschwerdeführerin die Kosten zu tragen (Art. 428 Abs. 1 StPO), wobei vorliegend eine Gebühr von CHF 800.■ (§ 21 Abs. 2 des Gerichtsgebührenreglements [GGR, SG 154.810]) als angemessen erscheint und mit dem

geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen ist. Der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 3 ist mangels wesentlicher Umtriebe für das Beschwerdeverfahren keine Entschädigung zuzusprechen (Art. 436 in Verbindung mit Art. 429 StPO).

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