

GL_GERICHTE OG.2018.00045 vom 12. August 2020

GL Gerichte, 2020-08-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte OG.2018.00045

FR: GL_GERICHTE OG.2018.00045 du 12 août 2020

IT: GL_GERICHTE OG.2018.00045 del 12 agosto 2020

Regeste

Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen

Erwägungen

E. 1

A. _____

E. 1.1

Nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB wird auf Antrag des Mieters mit Busse bestraft, wer dem Mieter kündigt, weil dieser die ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will. Der Mieter soll bei der Ausübung seiner ihm zustehenden Rechte vor den Folgen des sozialen Machtgefälles zum Vermieter bewahrt werden (Muskens, in: Niggli/Wiprächtiger [Hrsg.], Basler Kommentar, Strafrecht II, Art. 137-392 StGB, 4. Aufl., N 3 zu Art. 325 bis). Obwohl es sich aus dem Wortlaut von Art. 325 bis Abs. 2 StGB nicht eindeutig ergibt, kommt diese Bestimmung primär zur Anwendung, wenn die Kündigung einen Racheakt (wie vorliegend geltend gemacht) gegenüber dem Mieter darstellt, welcher in der Vergangenheit Rechte aus dem Mietvertrag geltend gemacht hat (Lachat/Püntener, in: Lachat et al. [Hrsg.], Mietrecht für die Praxis, 8. Aufl., N 33/2.5). Der von der Vorinstanz ebenfalls geprüfte Art. 325 bis Abs. 3 StGB ist für das vorliegende Verfahren nicht einschlägig, was bereits die Vorinstanz zutreffend feststellte (act. 43 S. 8 unten) und von den Privatklägern im Berufungsverfahren zu Recht nicht beanstandet wurde.

E. 1.1.1

Da Art. 325 bis StGB gemäss Randtitel "Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen" unter Strafe zu stellen bezweckt, sind vom objektiven Straftatbestand von Art. 325 bis Abs. 2 StGB nur solche Vermieterkündigungen erfasst, welche aus zivilrechtlicher Sicht unzulässig sind. Die zivilrechtliche Unzulässigkeit der Kündigung stellt ein normatives Tatbestandsmerkmal von Art. 325 bis StGB dar. Eine zivilrechtlich zulässige Kündigung kann demnach aufgrund der Zivilrechtsakzessorität von Art. 325 bis Abs. 2 StGB keine Strafbarkeit zur Folge haben (vgl. hierzu auch die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen in act. 43 S. 8). Das Mietrecht schützt Mieter vor Vergeltungskündigungen u.a. dadurch, dass eine Kündigung anfechtbar ist, wenn sie ausgesprochen wird während oder vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in welchem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist, seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich eingeschränkt, auf die Anrufung des Richters verzichtet oder mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst

wie geeinigt hat (Art. 271a Abs. 1 lit. d und e OR). Dieser soeben erwähnte im Zivilrecht verankerte zeitliche Kündigungsschutz des Mieters ist jedoch nicht anwendbar, wenn der Vermieter das Mietverhältnis wegen eines Zahlungsrückstands des Mieters kündigt (Art. 257d OR i.V.m. Art. 271a Abs. 3 lit. b OR).

E. 1.1.2

Eine Kündigung, welche aus zivilrechtlicher Sicht unzulässig war, begründet für sich alleine noch keine Strafbarkeit nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB. Für eine Strafbarkeit nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB muss immer auch ein Kausalzusammenhang zwischen der Wahrnehmung von Rechten aus dem Obligationenrecht seitens des Mieters und der ausgesprochenen Kündigung durch den Vermieter vorliegen. Dem Vermieter muss nachgewiesen werden, dass er die Kündigung als Vergeltung für die Wahrnehmung von Mieterrechten aussprach, obwohl er wusste oder zumindest in Kauf nahm, dass die Kündigung zivilrechtlich unzulässig sein könnte. Der Vermieter muss dem Mieter wegen der durch Letzteren erfolgten Wahrnehmung von Rechten kündigen. Der diesbezügliche Beweis ist indes regelmässig schwierig zu erbringen, da der Vermieter die ausgesprochene Kündigung oft mit irgendwelchen Motiven begründen, kaum aber deren repressiven Charakter zugeben wird. Es genügt daher, wenn aufgrund der Indizien eine grosse Wahrscheinlichkeit für einen solchen Kausalzusammenhang spricht (BGE 115 II 484 E. 2b; Lachat/Püntener, a.a.O., N 33/2.5; Muskens, a.a.O., N 26 f. zu Art. 325 bis).

E. 1.1.3

In subjektiver Hinsicht ist Vorsatz erforderlich, wobei Eventualvorsatz genügt (Isenring, in: Donatsch [Hrsg.], StGB Kommentar, 20. Aufl., N 2 zu Art. 325 bis). Vorsatz liegt vor, wenn die Tat mit Wissen und Willen ausgeführt wird, wobei bereits vorsätzlich handelt, wer die Verwirklichung der Tat für möglich hält und in Kauf nimmt (Art. 12 Abs. 2 StGB; sogenannter Eventualvorsatz).

E. 1.2.1

Der Beschuldigte betraute Rechtsanwalt E. _____ betreffend die Mietstreitigkeit mit den Privatklägern mit einer Generalvollmacht (act. 2/2/7). Aufgrund dieses Vertretungsverhältnisses sind bei der nachfolgenden materiellen Prüfung die Anstiftung sowie die mittelbare Täterschaft miteinzubeziehen.

E. 1.2.2

Wer jemanden vorsätzlich zu dem von diesem verübten Verbrechen oder Vergehen bestimmt hat, wird nach der Strafandrohung, die auf den Täter Anwendung findet, bestraft (Art. 24 Abs. 1 StGB). Durch die Anstiftung wird in einem anderen der Entschluss zu einer bestimmten rechtswidrigen Tat hervorgerufen. Der Tatentschluss muss auf das motivierende Verhalten des Anstifters zurückzuführen sein. Die Strafbarkeit des Anstifters setzt somit eine tatbestandsmässige und rechtswidrige Haupttat voraus (sog. limitierte Akzessorietät, BGer 6B_961/2015, 6B_973/2015, 6B_974/2015 Urteil vom 5. April 2016 E. 2.4.1; Trechsel/Jean-Richard, in: Trechsel/Pieth [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 3. Aufl., N 5 zu Art. 24). Bei der zu prüfenden Widerhandlung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB handelt es sich um eine Übertretung. Die Anstiftung dazu ist strafbar, die lediglich versuchte Anstiftung hingegen nicht (Art. 104 StGB i.V.m. Art. 105 Abs. 2 StGB; Trechsel/Jean-Richard, a.a.O., N 2 und N 12 zu Art. 24).

E. 1.2.3

Mittelbarer Täter ist, wer einen anderen Menschen als sein willenloses oder wenigstens nicht vorsätzlich handelndes Werkzeug benutzt, um durch ihn die beabsichtigte strafbare Handlung ausführen zu lassen. Der mittelbare Täter nützt dabei entweder intellektuelle Defizite des Tatmittlers aus (z.B. Sachverhaltsirrtum, Mängel der Zurechnungsfähigkeit usw.) oder er nötigt den Tatmittler zur Tatausführung. Voraussetzung für die Bejahung der mittelbaren Täterschaft ist demnach, dass dem Hintermann aufgrund seiner Einwirkung auf die das Delikt unmittelbar ausführende Person die tatsächliche Tatherrschaft über den Geschehensablauf zukommt; dem Tatwerkzeug dagegen fehlt es an der Tatherrschaft. Einzig wenn der Hintermann darüber entscheiden kann, ob und allenfalls wie ein konkret bestimmtes Delikt verübt werden soll, kann ihm dieses strafrechtlich auch zugerechnet werden. Der mittelbare Täter wird bestraft, wie wenn er die Tat eigenhändig ausgeführt hätte (BGE 120 IV 17 E. 2.d; BGer 1C_592/2019 Urteil vom 16. Dezember 2019 E. 4.4).

E. 1.2.4

Eine Strafbarkeit des Beschuldigten als Anstifter oder mittelbarer Täter setzt voraus, dass er betreffend die Verwirklichung der objektiven Tatbestandsmerkmale von Art. 325 bis Abs. 2 StGB mindestens eventualvorsätzlich gehandelt hat.

E. 1.3

Der Beschuldigte fungierte zum Zeitpunkt der Kündigung als Verwaltungsratspräsident mit Einzelunterschrift der Vermieterin. Damit ist in Bezug auf eine mögliche Strafbarkeit des Beschuldigten auch zu prüfen, ob die Voraussetzungen von Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB (Geschäftsherrenhaftung) erfüllt sind.

E. 1.3.1

Art. 326 bis StGB ist eine Zurechnungs- oder Durchgriffsnorm, die es verunmöglichen soll, dass sich natürliche Personen hinter dem "Schleier" der juristischen Person bzw. hinter Vertretungsverhältnissen verbergen, um sich der strafrechtlichen Verantwortung aus Art. 325 bis StGB zu entziehen. Abs. 2 statuiert für den Geschäftsherrn, Arbeitgeber, Auftraggeber und Vertretenen eine Garantienpflicht für den Fall, dass die geschäftsbesorgende Person den Tatbestand von Art. 325 bis StGB erfüllt (Muskens, a.a.O., N 1 ff. zu Art. 326 bis). Der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene, welcher von der in Art. 325 bis StGB stipulierten Widerhandlung Kenntnis hat oder nachträglich Kenntnis erhält und, obgleich es ihm möglich wäre, es unterlässt, sie abzuwenden oder ihre Wirkungen aufzuheben, untersteht der gleichen Strafandrohung wie der Täter (Art. 326 bis Abs. 2 StGB). Ist der Geschäftsherr oder Arbeitgeber, Auftraggeber oder Vertretene eine juristische Person, Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft, ein Einzelunternehmen oder eine Personengesamtheit ohne Rechtspersönlichkeit, findet Art. 326 bis Abs. 2 StGB auf die schuldigen Organe, Organmitglieder, geschäftsführenden Gesellschafter, tatsächlich leitenden Personen oder Liquidatoren Anwendung (Art. 326 bis Abs. 3 StGB).

E. 1.3.2

Art. 326 bis Abs. 2 StGB ist ein echtes Unterlassungsdelikt. Der Tatbestand setzt die Verletzung einer Handlungspflicht voraus, wobei das gebotene Verhalten aus objektiver und subjektiver Sicht möglich sein muss. Weiter muss die gesetzlich geforderte Handlung den Erfolg ausschliessen oder zumindest die Gefahr seines Eintritts herabsetzen (sog.

hypothetische Kausalität zwischen Rechtsgutsverletzung und Vornahme der gebotenen Handlung; Muskens, a.a.O., N 17 zu Art. 326 bis). Eine Strafbarkeit des Beschuldigten nach Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB setzt zunächst eine tatbestandsmässige und rechtswidrige Tat nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB einer anderen Person voraus. Weiter ist entscheidend, ob der Geschäftsherr Kenntnis von der Widerhandlung hatte bzw. nachträglich erlangte. Massgebend ist dabei nur die tatsächliche Kenntnis, nicht die Kenntnis, die bei gehöriger Sorgfalt hätte erlangt werden können. Weiter muss es der Geschäftsherr unterlassen haben, die Straftat seines Vertreters abzuwenden, obschon ihm dies möglich gewesen wäre. Zudem muss dem Geschäftsherrn eine gewisse Tatmacht zukommen. Schliesslich muss der Geschäftsherr vorsätzlich handeln, wobei Eventualvorsatz nicht genügt (Muskens, a.a.O., N 18 f., 22 zu Art. 326 bis). 2. Im Zusammenhang mit der Kündigung vom 21. September 2015 ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

E. 2

Der Beschuldigte sei zu verpflichten, den Privatklägern CHF 10'000.— als Genugtuung zu bezahlen. Eventualiter sei die Höhe der vom Beschuldigten zu leistenden Genugtuungszahlung vom Gericht festzulegen.

E. 2.1

Die Privatkläger mieteten von der X. _____ AG ab 1. November 2011 ein Reiheneinfamilienhaus in [...] (act. 2/3/2) und machten kurz nach ihrem Einzug Mängel geltend. Aus den folgenden Mietrechtsstreitigkeiten geht hervor, dass die Privatkläger bereits ab Dezember 2011 ihre Mietzinszahlungen reduzierten (act. 2/3/11 Erw. I.1) und in der Folge auch einen Teil der Mietzinse hinterlegten (für April 2012 und Mai 2012 je CHF 800.—, für Juni 2012 bis September 2012 je CHF 1'185.—, ab Oktober 2012 bis Juni 2015 je CHF 1'385.— [act. 2/4/70]). Das Kantonsgericht St. Gallen verpflichtete mit Entscheid vom 15. Mai 2015 die Vermieterin zur Behebung von diversen Mängeln am Mietobjekt und reduzierte bis zur vollständigen Behebung der aufgeführten Mängel den Nettomietzins ab 1. April 2014 um CHF 600.— (act. 2/3/25 Seite 2 Disp. Ziff. 1). Die von den Parteien dagegen erhobenen Beschwerden wies das Bundesgericht ab (BGer 4A_333/2015/ 4A_337/2015 Urteil vom 27. Januar 2016).

E. 2.2

Der Privatkläger sandte am 26. Juni 2015 an "Y. _____ Mietliegenschaften" eine E-Mail mit der Mitteilung, dass entsprechend dem Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015 die künftigen Mietzinse mit der zugesprochenen Mietzinsherabsetzung verrechnet würden (act. 2/5/45). Mit Einschreiben vom 14. August 2015 sandte die Y. _____ Treuhand AG an die Privatklägerin eine letzte Mahnung und Kündigungsandrohung betreffend eines Mietzinsausstandes für Juli und August 2015 von insgesamt CHF 4'537.80 (act. 2/3/29). Daraufhin antwortete der Privatkläger mit eingeschriebenem Brief vom 17. August 2015 an die Y. _____ Treuhand AG, dass er sie an seine E-Mail vom 26. Juni 2015 erinnern wolle, in der er gestützt auf das Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015 die Verrechnung der ab 1. April 2014 zugesprochenen Mietzinsreduktion von CHF 600.— mit den laufenden Mietzinsen erklärt habe. Weiter informierte der Privatkläger die Y. _____ Treuhand AG, dass er höchst vorsorglich die in der Mahnung vom 14. August 2015 geforderten Beträge diese Woche überweisen und die zugesprochene Mietzinsreduktion mit den ab September 2015 fälligen

Mietzinsen verrechnen werde (act. 2/5/46). Mit Einschreiben vom 19. August 2015 sandte die Y._____ Treuhand AG an den Privatkläger eine letzte Mahnung und Kündigungsandrohung betreffend eines Mietzinsausstandes für Juli und August 2015 von insgesamt CHF 2'770.— (act. 2/3/30). Gemäss Zahlungsbestätigung [...] vom 20. August 2015 überwies die Privatklägerin auf ein Konto bei der [...] den Betrag von CHF 4'537.80 (act. 2/3/32 Beilage 8). Gemäss einer weiteren Zahlungsbestätigung der [...] vom 31. August 2015 überwies die Privatklägerin auf ein Konto bei der [...] den Betrag von CHF 1'570.— (act. 2/3/33 Beilage 9). Gemäss Rückbuchungsbeleg vom 1. September 2015 war die Gutschrift dieser Zahlung bei der Bank des Endbegünstigten [...] nicht möglich (act. 2/3/34 Beilage 10). Diesbezüglich führen die Privatkläger in ihrem Strafantrag vom 23. November 2015 Folgendes aus: "Aufgrund des Drucks und der Verunsicherung, die die Vermieterin und ihre Vertreter geschaffen haben, überwies die Antragsteller CHF 4'537.80 am 20. August 2015 auf das Konto der Z._____ Immobilien AG (Beilage 8). Dieses Konto wurde von der Y._____ AG benannt. Am 31. August 2015 wurde auf das (den Antragstellern bisher bekannte) Konto der Vermieterin CHF 1'570.— überwiesen (Beilage 9). Diese Zahlung wurde rücküberwiesen, weil die Gutschrift bei der Bank des Endbegünstigten nicht möglich ist (Beilage 10). Die fehlgeschlagene Zahlung von CHF 1'570.— steht im Zusammenhang mit der ursprünglichen Behauptung der Vermieterin, dass die gemietete Liegenschaft auf die Z._____ Immobilien AG übergegangen sei. Dies hat sich als unzutreffend herausgestellt. Daher wollten die Antragsteller auf das ihnen bisher bekannte Konto der Vermieterin zahlen, da sie als Mietzinsschuldner gehalten sind, an die Vermieterin als Gläubigerin zu leisten und (nur) hierdurch Vertragserfüllung eintritt. Dieses Konto existiert jedoch offenbar nicht mehr. (...). Mit Schreiben vom 11. November 2015 erfolgte die unmissverständliche Anweisung, wieder verbunden mit einer Kündigungsandrohung, an die Z._____ Immobilien AG zu zahlen (Beilage 11)" (act. 2/1/3). Mit Schreiben vom 1. September 2015 teilte die Y._____ Treuhand AG den Privatklägern kurz und bündig mit, dass sie nach wie vor den gesamten Mietzins schuldeten, es nicht ihre Aufgabe sei, mit ihnen (den Privatklägern) juristische Dialoge zu führen und sie die notwendigen juristischen Schritte einleiten werde, wenn die Mietzinszahlungen nicht korrekt erfolgten (act. 2/3/31). Die Generalvollmacht der Vermieterin an Rechtsanwalt E._____ vom 17. September 2015 betreffend "Mietangelegenheit" in Sachen "A._____ und B._____ / X._____ AG" wurde vom Beschuldigten unterzeichnet (act. 2/2/7, zum Vergleich der Unterschrift siehe act. 2/2/6). Die Y._____ Treuhand AG kündigte dem Privatkläger mit amtlichem Formular vom 21. September 2015 das Mietobjekt per 31. Oktober 2015. Unterzeichnet wurde die Kündigung von F._____ (act. 2/3/36). Gemäss Entscheid des Kreisgerichts See-Gaster vom 8. März 2016 wurde diese (vorliegend relevante) Kündigung vom 21. September 2015 aufgehoben (act. 2/4/87 Disp. Ziff. 1). Mit Schreiben vom 11. November 2015 teilte die Y._____ Treuhand AG dem Privatkläger mit, dass seine Behauptung, ihm würden Angaben zum Vermieterkonto fehlen, nicht zutreffe und weiter "Sie wurden von uns als Beauftragte der X._____ AG und auch der Z._____ Immobilien AG zweifelsfrei und ohne Vorbehalt angewiesen, dass Sie die Mietzinsen auf das Konto der Z._____ Immobilien AG bei der [...] zu überweisen haben" (act. 2/3/35 Beilage 11). Im Verfahren vor dem Kreisgericht See-Gaster machten die Privatkläger geltend, es sei nicht klar, an wen sie die Mietzinse künftig leisten müssten, was sich darin zeige, dass der Betrag von CHF 1'570.— nicht auf das Konto der Beklagten (X._____ AG) habe überwiesen werden können. Um die Gefahr eines Zahlungsverzugs zu vermeiden, sei die Beklagte zu

verpflichten, den Klägern ihre Bankverbindung für künftige Mietzinszahlungen anzugeben. Dem hielt die Beklagte entgegen, dass die Y._____ Treuhand AG, als sie die Kläger mit Schreiben vom 19. August 2015 zur Hinterlegung der ausstehenden Mietzinse aufgefordert habe, entsprechende Einzahlungsscheine beigelegt habe. Die Kläger hätten veraltete Einzahlungsscheine verwendet. Das Kreisgericht See-Gaster hielt in seinem Entscheid vom 8. März 2016 die erwähnten Vorbringen der Kläger für eine Zwängerei und ging nicht mehr weiter darauf ein (act. 2/4/85).

E. 2.3

Der Privatkläger wurde am 8. November 2016 von der Polizei einvernommen und gab zusammengefasst Folgendes zu Protokoll: Der Beschuldigte sei der Eigentümer ihrer Vermieterin (die X._____ AG). Faktisch aber trete der Beschuldigte als Vermieter auf, indem er – wenn es um bedeutende Themen gehe – persönlich anrufe oder vorbeikomme. Sie hätten kurz nach ihrem Einzug in das Mietobjekt Feuchtigkeitmängel festgestellt und die Vermieterin gebeten, diese zu beheben. Als diese jedoch nicht bereit gewesen sei, die Mängel zu beheben, hätten sie den Rechtsweg einschlagen müssen. Der Beschuldigte habe sie zum Auszug bewegen wollen und zum Ausdruck gebracht, dass er die Mängel nicht beseitigen wolle. Der Beschuldigte habe ihn auch angerufen und gesagt, er wolle sich persönlich um eine Lösung bemühen. Die Lösung des Beschuldigten habe so ausgesehen, dass sie aus der Liegenschaft hätten ausziehen sollen. Es habe noch ein zweites Telefongespräch mit dem Beschuldigten gegeben und bei beiden Telefongesprächen habe der Beschuldigte gesagt, eine Mängelbeseitigung komme für ihn nicht in Frage, weil diese zu teuer sei. Der Beschuldigte habe gesagt, sie müssten halt mit den Mängeln leben. Er sei forsch, heftig und drängend gewesen. Insgesamt habe er drei bis vier Mal mit dem Beschuldigten telefoniert und jedes Mal habe der Beschuldigte angerufen (act. 2/2/8-15).

E. 2.4

In der polizeilichen Einvernahme vom 28. Januar 2016 verweigerte der Beschuldigte weitgehend seine Aussage (act. 2/2/1-6). Der Beschuldigte wurde anlässlich der vorinstanzlichen Hauptverhandlung erneut befragt. Er bestritt den Vorwurf, gegen die Privatkläger eine Rachekündigung ausgesprochen zu haben. Er habe auch keine Kenntnis betreffend die Verfahren. Er habe keine Zeit, sich neben der Arbeit damit zu befassen. Er habe E._____ damit beauftragt, die Flut von Korrespondenz und "die Sache" selbständig zu erledigen. E._____ habe das selbständig gelöst. Er kenne den Zusammenhang zwischen dem Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom Frühling 2015 und der Kündigung vom Herbst 2015 nicht. Es habe so viele Urteile gegeben und er wisse nicht mehr, welches dasjenige vom Kantonsgericht St. Gallen vom Frühjahr 2015 sei. Der Privatkläger habe immer wieder geschrieben und als Reaktion darauf habe er (der Beschuldigte) ihn angerufen und eine einvernehmliche Lösung mit ihm finden wollen. B._____ habe gefragt, was er ihm geben würde, wenn er ausziehe. Er (der Beschuldigte) habe ihm gesagt, er solle ihm sagen, wie viel er für den Umzug brauche, CHF 10'000.— oder CHF 20'000.— sei in Ordnung, nicht aber CHF 200'000.—. Er habe Ruhe vor dem Privatkläger gewollt und alles hätte in Ordnung kommen sollen. Er habe mit den Mahnungen vom Sommer 2015 betreffend Rückstand Miete der Privatkläger nichts zu tun. Die Y._____ sei mit der Verwaltung des ganzen Immobilienportfolios betraut gewesen (act. 28).

E. 2.5

Die Staatsanwaltschaft befragte am 17. Januar 2018 F._____ (Geschäftsinhaber der Y._____ Treuhand AG) zu der Kündigung vom 21. September 2015. F._____ gab zu Protokoll, dass seine Mitarbeiterin, G._____, die Angelegenheit bearbeitet habe. Sie hätten betreffend Kündigungsandrohungen und Kündigung nach den Weisungen von Rechtsanwalt E._____ gehandelt, welcher die Anweisung zur Kündigung gegeben habe (act. 2/8/12-14).

E. 2.6

G._____ wurde im vorinstanzlichen Verfahren als Zeugin befragt. Sie gab an, der Beschuldigte sei Kunde der Y._____ Treuhand AG gewesen. Sie bestätigte, dass sie aufgrund der Anweisung von Rechtsanwalt E._____ die Kündigung des Mietobjekts der Privatkläger veranlasst habe. Sie seien immer durch E._____ angewiesen worden und hätten sich auch jeweils bei ihm abgesichert. Auf die E-Mails, welche der Privatkläger immer wieder an die Y._____ Treuhand AG geschickt habe, habe sie keine Antwort entworfen, sondern alles an E._____ weitergeleitet. E._____ habe über die Kündigung entschieden und er habe zum Teil auch die Antwortschreiben an die Privatkläger verfasst. Sie habe nicht mitbekommen, dass E._____ bei der Eigentümerin habe nachfragen müssen, ob die von ihm vorgeschlagenen Schritte ausgeführt werden sollten. Sie habe im Sommer 2015 wegen der Liegenschaft der Privatkläger weder mit dem Beschuldigten noch mit der X._____ AG Kontakt gehabt, betreffend anderer Liegenschaften schon. E._____ sei nur bei den Privatklägern dazwischengeschaltet gewesen. Sie habe den Beschuldigten über die weiteren Schritte, nämlich Mahnung und Mietvertragskündigung, nicht informiert. Die Verrechnungserklärung, welche der Privatkläger am 26. Juni 2015 an die Y._____ gesandt habe, sei an eine Kollegin gelangt und an E._____ weitergeleitet worden. Sie wisse nicht mehr, wer konkret von Y._____ diese E-Mail weitergeleitet habe (act. 29).

E. 2.7

Im vorinstanzlichen Verfahren wurde Rechtsanwalt E._____ als Zeuge befragt und dieser sagte Folgendes aus: Im Jahr 2015 seien alle Liegenschaften in die Z._____ Immobilien AG eingebracht worden. Ab Mai 2015 seien die Mietzinse an die Z._____ Immobilien AG zu zahlen gewesen und der Privatkläger habe sich geweigert, an die Z._____ Immobilien AG zu zahlen, stattdessen habe er weiter an die X._____ AG bezahlt. Der Privatkläger habe gesagt, dass er einem Vermieterwechsel nicht zugestimmt habe. Es habe Wirbel um die ausstehenden Zahlungen gegeben. Da der Beschuldigte in der Firma unter Druck gewesen sei und sich nicht mehr mit den Privatklägern habe auseinandersetzen wollen, habe er (der Beschuldigte) ihn beauftragt, sich darum zu kümmern. Er (E._____) habe G._____ gesagt, dass sie ihn immer informieren solle. G._____ habe ihm dann mitgeteilt, dass die Privatkläger nun doch bezahlt hätten. Und als dann wieder ein Mietzins gefehlt habe, habe er das gleiche Vorgehen gewählt, d.h. zuerst eine Mahnung und als nach 30 Tagen wieder keine Miete eingegangen sei, habe er die Kündigung veranlasst. Er habe vom Beschuldigten keine Instruktionen bekommen. Die Verrechnungserklärung des Privatklägers habe er zum ersten Mal im Verfahren vor dem Kreisgericht See-Gaster gesehen (act. 30).

E. 2.8

Der Sachverhalt muss insoweit als erstellt gelten, als dass die Privatkläger kurz nach ihrem Einzug im November 2011 bereits Mängel am Mietobjekt geltend machten. Wie das Kreisgericht See-Gaster urteilte, erfolgte die Kündigung vom 21. September 2015 zu

Unrecht, weil sich die Privatkläger aufgrund zulässiger Verrechnung eben nicht im Zahlungsverzug befunden haben (act. 2/4/82-84). Weiter unterzeichnete der Beschuldigte weder die Zahlungsverzugsmahnungen resp. die Kündigungsandrohungen noch die Kündigung selber. Stattdessen wurde gemäss übereinstimmenden Aussagen von F._____, G._____, E._____ und des Beschuldigten betreffend weiterem Vorgehen im Zusammenhang mit den ausstehenden Mieten und der darauffolgenden Kündigung ausschliesslich zwischen den Mitarbeitern der Y._____ Treuhand AG und Rechtsanwalt E._____ kommuniziert. Aufgrund der im Recht liegenden Korrespondenzen betreffend ausstehender Mieten, des Rückbuchungsbelegs vom 1. September 2015 (betrifft Zahlung der Privatklägerin von CHF 1'570.— vom 31. August 2015) und der diesbezüglichen Ausführungen der Privatkläger in ihrem Strafantrag vom 23. November 2015 (vgl. S. 10-12 vorstehend) muss ebenfalls als erstellt gelten, dass sich die Privatkläger kurz vor der Kündigung aus Sicht der Y._____ Treuhand AG im Zahlungsverzug befanden. Die Y._____ Treuhand AG konnte nämlich aufgrund der belegten Rückbuchung von CHF 1'570.— (auf das Konto der Privatklägerin) auf dem Bankkonto der Z._____ Immobilien AG keinen entsprechenden Zahlungseingang feststellen. Erstellt ist weiter, dass die Vermieterin resp. der Beschuldigte Rechtsanwalt E._____ am 17. September 2015 die Generalvollmacht erteilte, sich um die Mietangelegenheit A._____/B._____ zu kümmern (act. 2/2/7). Es kann aufgrund der Akten aber nicht erstellt werden, dass die Y._____ Treuhand AG die Verrechnungserklärungen der Privatkläger (vom 26. Juni 2015 und vom 17. August 2015 [act. 2/5/45, act. 2/5/46]) tatsächlich an E._____ weiterleitete. G._____ sagte bezüglich der E-Mail des Privatklägers vom 26. Juni 2015 aus, dass nicht sie selber, sondern eine Arbeitskollegin (deren Namen sie nicht nennen konnte) diese an E._____ weitergeleitet habe (act. 29 S. 5 Frage 15). E._____ behauptete seinerseits, er habe die Verrechnungserklärungen erst im Verfahren vor dem Kreisgericht See-Gaster gesehen (act. 30 S. 5 Frage 11). Damit ist weder bewiesen, dass die Verrechnungserklärungen der Privatkläger von der Y._____ Treuhand AG an E._____ weitergeleitet wurden, noch kann erstellt werden, dass E._____ diese dazumal empfangen hat. Strittig ist, ob es sich bei der Kündigung aufgrund der von den Privatkägern geltend gemachten Mängel um eine Racheaktion gehandelt hat und der Kündigungsgrund des Zahlungsverzugs nur vorgeschoben war, wie die Privatkläger behaupten. 3.

E. 3

Der Beschuldigte sei zu verpflichten, den Privatkägern CHF 5'300.— zuzüglich Zins von 5 % ab 8. März 2016 zu bezahlen als Entschädigung für Aufwendungen im Verfahren. Eventualiter sei die Höhe der vom Beschuldigten zu leistenden Entschädigung vom Gericht festzulegen.

E. 3.1

Die Vorinstanz stellte im angefochtenen Entscheid fest, dass der Beschuldigte weder die Mahnschreiben mit Kündigungsandrohungen noch das Kündigungsschreiben unterzeichnet habe. Er sei zum Kündigungszeitpunkt Verwaltungsratspräsident mit Einzelunterschrift der Vermieterin und am Mietobjekt wirtschaftlich berechtigt gewesen (act. 43 S. 6 f. Erw. II.4.2). Die Privatkläger hätten die laufenden Mietzinsforderungen rechtmässig mit dem ihnen vom Kantonsgericht St. Gallen zugesprochenen Mietzinsherabsetzungsanspruch verrechnet. Sodann prüfte die Vorinstanz, ob Rechtsanwalt E._____ eine Haupttat im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB beging, zu welcher der Beschuldigte ihn angestiftet haben könnte. Hierzu erwog die Vorinstanz, der Rechtsanwalt, auf dessen Anweisung hin

die Kündigung des Mietverhältnisses mit den Privatklägern erfolgt sei, habe bestritten, von der Verrechnungserklärung der Privatkläger im Kündigungszeitpunkt Kenntnis gehabt zu haben. Zudem habe der Rechtsanwalt angenommen, bei der vom Kantonsgericht St. Gallen den Privatklägern zugesprochenen Mietzinsreduktion handle es sich um ein Gestaltungsurteil, weshalb die Beschwerde an das Bundesgericht in diesem Punkt aufschiebende Wirkung habe und eine Verrechnung der Mietzinsforderungen mit dem Mietzinsherabsetzungsanspruch nicht möglich gewesen sei (act. 2/4/76). Der Rechtsanwalt sei davon ausgegangen, die Durchsetzung der Mietzinse für die Monate Juli und August 2015 mittels Kündigungsandrohung sowie anschliessender Kündigung (Art. 257d OR) seien rechtmässig gewesen. Es sei nicht relevant, ob der Rechtsanwalt die Rechtslage betreffend die Rechtskraft der vom Kantonsgericht St. Gallen zugesprochenen Mietzinsherabsetzung unsorgfältig eingeschätzt und/oder aus mangelnder Sorgfalt keine Kenntnis von der Verrechnungserklärung der Privatkläger gehabt habe. Der Rechtsanwalt habe in einer irrigen Vorstellung über den Sachverhalt im Sinne von Art. 13 Abs. 1 StGB gehandelt, weshalb das Gericht die Tat zu Gunsten des Täters nach dem Sachverhalt, den sich dieser vorstellte, zu beurteilen habe. Auch aus Art. 13 Abs. 2 StGB ergebe sich vorliegend keine Strafbarkeit des Rechtsanwalts, da eine fahrlässige Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nicht strafbar sei. Es sei nicht ersichtlich, inwiefern der Rechtsanwalt die objektiven Tatbestandsmerkmale von Art. 325 bis Abs. 2 StGB vorsätzlich und rechtswidrig erfüllt habe. Da keine durch den Rechtsanwalt begangene Haupttat nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB vorliege, könne auch keine vollendete Anstiftung durch den Beschuldigten gegeben sein (act. 43 S. 9 f. Erw. II.4.4).

E. 3.2

Weiter erwog die Vorinstanz, dass auch eine vollendete mittelbare Täterschaft des Beschuldigten nicht in Frage komme, da E._____ kein willenloses oder jedenfalls nicht vorsätzlich handelndes Instrument des Beschuldigten gewesen sei. Die Informationen betreffend das Mietverhältnis seien gemäss Zeugenaussagen über E._____ und nicht über den Beschuldigten gelaufen, weshalb Letzterer auch keinen Wissensvorsprung gegenüber E._____ gehabt habe. Die Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Betreuung der Mietstreitigkeit A._____/B._____ spreche dafür, dass der Beschuldigte ein rechtlich korrektes Vorgehen angestrebt habe. Es bestünden unüberwindliche Zweifel daran, dass der Beschuldigte betreffend die Verwirklichung der objektiven Tatbestandsmerkmale von Art. 325 bis Abs. 2 StGB im Rahmen einer wenigstens versuchten mittelbaren Täterschaft mindestens eventualvorsätzlich gehandelt habe (act. 43 S. 10 f. Erw. II.4.5).

E. 3.3

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass eine Strafbarkeit des Beschuldigten aufgrund von Art. 325 bis Abs. 2 StGB i.V.m. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB verneint werden müsse, da keine tatbestandsmässige und rechtswidrige Tat nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB einer anderen Person, namentlich von E._____, ersichtlich sei. Sogar wenn eine solche Straftat vorgelegen hätte, stünde einer Bestrafung des Beschuldigten ein unvermeidbarer Irrtum über die Rechtswidrigkeit nach Art. 21 StGB entgegen. So habe sich der Beschuldigte nämlich darauf verlassen dürfen, dass sein Rechtsanwalt die ihm übertragenen Verwaltungsaufgaben betreffend das Mietverhältnis mit den Privatklägern sorgfältig und gewissenhaft ausüben und mindestens keine strafbaren Handlungen vornehmen würde (Art. 12 lit. a BGFA). Aufgrund alldem sprach die Vorinstanz den Beschuldigten von

sämtlichen Vorhalten frei (act. 43 S. 10 f. Erw. II.4.5 und S. 12 Disp. Ziff. 1). 4.

E. 4

Mit Urteil vom 17. Juli 2018 sprach der Kantonsgerichtspräsident den Beschuldigten vom Vorwurf der Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen nach Art. 325 bis Abs. 2 oder 3 StGB i.V.m. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB frei und verwies die Zivilforderungen der Privatk Kläger auf den Zivilweg (act. 43 S. 12 Disp. Ziff. 1 und 2).

E. 4.1

Die Privatk Kläger bringen im Berufungsverfahren zusammengefasst das Folgende vor: Entgegen den vorinstanzlichen Erwägungen sprächen gewichtige Anhaltspunkte dafür, dass der Beschuldigte sichere Kenntnis vom Ausspruch der Kündigung gehabt habe, sie wahrscheinlich initiiert oder zumindest in Kauf genommen habe. Die Behauptung, wonach E._____ die Kündigung eigenständig in Auftrag gegeben habe, sei vorgeschoben. Es widerspreche jeder Logik, wenn E._____ angebe, ohne klare Instruktionen des Beschuldigten die Kündigung ausgesprochen zu haben (act. 47 S. 4, act. 59 S. 4 Rz 5). Es gebe zudem keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschuldigte E._____ tatsächlich zur eigenständigen Betreuung des Mietverhältnisses bevollmächtigt habe (act. 59 S. 4 Rz 5). Vorliegend spreche alles dafür, dass der Beschuldigte sie habe loswerden wollen. Dies habe sich auch anlässlich eines Telefonats des Beschuldigten an den Privatk Kläger gezeigt, in welchem der Beschuldigte ihm Geld geboten habe, wenn er ausziehen würde. An der vorinstanzlichen Hauptverhandlung sei der Beschuldigte emotional geworden, was nahe lege, dass er die für ihn nachteiligen Prozessverläufe persönlich nehme und eine Rachekündigung vorliege (act. 47 S. 7, act. 59 S. 3). Die zeitliche Nähe des Urteils im Mängelprozess zum Ausspruch der Kündigung spreche dafür, dass die Kündigung im Zusammenhang mit dem Ausgang des Mängelprozesses stehe (act. 47 S. 8 f. Rz 6).

E. 4.2

Die Begründung der Vorinstanz, wonach E._____ davon ausgegangen zu sein scheine, die Privatk Kläger hätten eine Verrechnung der Mietzinsforderungen weder geltend gemacht noch wäre diese möglich gewesen, weshalb E._____ davon ausgegangen sei, die Kündigung sei rechtmässig gewesen, sei unhaltbar. Die Erinnerungslücken von E._____ bezüglich die Vollstreckbarkeit des Urteils des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015 seien nicht glaubhaft und dienten der Verschleierung des wahren Kündigungsgrundes. Es treffe nicht zu, dass E._____ die Verrechnungserklärung der Privatk Kläger nie erhalten habe. G._____ habe glaubhaft ausgesagt, dass sie die E-Mail der Privatk Kläger mit der Verrechnungserklärung an E._____ weitergeleitet habe. E._____ habe den Erhalt dieser E-Mail im Kündigungsschutzprozess vor dem Kreisgericht See-Gaster nie bestritten (act. 47 S. 3 ff. Rz 2 und S. 7 f. Rz 5).

E. 4.3

Zudem habe die Vorinstanz die weiteren Kündigungen der Vermieterin aus den Jahren 2017/2018 unberücksichtigt gelassen. Diese durch den neuen Rechtsvertreter der Vermieterin ausgesprochenen Kündigungen zeigten klar, dass der Beschuldigte die Privatk Kläger aus der Liegenschaft habe drängen wollen und ein rechtlich korrektes Vorgehen sei ihm nicht wichtig gewesen (act. 47 S. 8 f. Rz 7). Diese Kündigungen würden auch aufzeigen, dass die Behauptung des Beschuldigten, wonach E._____ die vorliegend interessierende Kündigung im Jahr 2015 ohne Kenntnis des Beschuldigten eigenständig in

Auftrag gegeben habe, unrichtig und der diesbezügliche Sachverhalt konstruiert sei (act. 59 S. 4 Rz 6). 5.

E. 5

Die Anklageschrift bestimmt den Gegenstand des erstinstanzlichen Gerichts- wie auch des Berufungsverfahrens. Das Gericht ist an den in der Anklageschrift wiedergegebenen Sachverhalt, nicht aber an die darin vorgenommene rechtliche Würdigung gebunden (Art. 350 Abs. 1 StPO).

E. 5.1

Der Beschuldigte bringt vor Obergericht vor, es fehle von vornweg an einem Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung von Mängeln der Privatkläger als Mieter einerseits und der Kündigung durch die Vermieterin anderseits. So sei die Kündigung vom 21. September 2015 deshalb erfolgt, weil nach Auffassung von E. _____ die Privatkläger nachweislich mit ihren Mietzinsszahlungen in Verzug gewesen seien (act. 55 S. 4 f. Rz II.3.a).

E. 5.2

Er habe den Auftrag zur Kündigung nicht erteilt. Alle Zeugen hätten übereinstimmend ausgesagt, dass sich einzig E. _____ um das Mietverhältnis mit den Privatklägern gekümmert habe und sämtliche Korrespondenz über ihn gelaufen sei. Die Vorinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, dass er E. _____ keine Instruktion betreffend die Kündigung erteilt habe (act. 55 S. 5 ff. Rz II.3.b, act. 66 S. 7 f., Rz III.6, S. 8 Rz III.8, S. 9 Rz III.10). Zudem könne es nicht Aufgabe eines Laien sein, zu überprüfen, ob der beigezogene Anwalt rechtmässig handle. Dies würde im Endeffekt dazu führen, dass jedermann, der einen Anwalt beiziehe, einen weiteren Anwalt damit beauftragen müsste, um die Rechtmässigkeit des Tuns des erstbeauftragten Anwalts zu überprüfen (act. 55 S. 7 f. Rz II.4, act. 66 S. 9 Rz III.10).

E. 5.3

Schliesslich ist der Beschuldigte der Ansicht, dass einzig die Umstände rund um die Kündigung vom 21. September 2015 Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bildeten. Die weiteren Ausführungen der Privatkläger seien irrelevant, zeigten jedoch deren rechtsmissbräuchliches Verhalten. Sie hätten mit allen erdenklichen Mitteln versucht, die von ihnen erwirkte Mängelbehebung zu boykottieren. Dies habe einen ökonomischen Grund: Solange die Mängelbehebung nicht abgeschlossen sei, könnten die Privatkläger jeden Monat eine Mietzinssenkung von CHF 600.— beanspruchen. Des Weiteren würden die Privatkläger nicht nur ihn, sondern auch seine Vertreter mit unberechtigten Strafanzeigen eindecken (act. 66 S. 4 ff. Rz II). 6. Da der Beschuldigte die Kündigung nicht selber unterzeichnete und dannzumal in der Mietstreitigkeit A. _____/B. _____ anwaltlich vertreten war, ist für die Strafbarkeit des Beschuldigten gestützt auf Art. 325 bis Abs. 2 StGB entscheidend, ob dieser entweder mindestens mit der Möglichkeit rechnete resp. in Kauf nahm, dass er eine rechtswidrige Tat nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB im Sinne einer Anstiftung veranlasste oder in mittelbarer Täterschaft verübte oder ob er Kenntnis von einer Tat nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB einer anderen Person hatte und er sich somit allenfalls aus Geschäftsherrenhaftung (i.S.v. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB) strafbar gemacht haben könnte. Die Kündigung vom 21. September 2015 erfolgte gemäss den Feststellungen des Kreisgerichts See-Gaster zu Unrecht, womit das Tatbestandselement der widerrechtlichen Kündigung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB vorliegt. Nachfolgend ist zu prüfen, ob

zwischen der Geltendmachung von Mängeln seitens der Privatkläger und der erfolgten Kündigung ein Kausalzusammenhang besteht bzw. ob in dieser Kündigung eine Repressalie zu erblicken ist.

E. 6

Bestehen unüberwindliche Zweifel an der Erfüllung der tatsächlichen Voraussetzungen der angeklagten Tat, so geht das Gericht von der für den Beschuldigten günstigeren Sachlage aus (Art. 10 Abs. 3 StPO). Diese Bestimmung operationalisiert den verfassungsmässigen Grundsatz der Unschuldsvermutung (in dubio pro reo, Art. 32 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 2 EMRK). Sie verbietet es, bei der rechtlichen Würdigung eines Straftatbestands von einem belastenden Sachverhalt auszugehen, wenn nach objektiver Würdigung der gesamten Beweise ernsthafte Zweifel bestehen, ob sich der Sachverhalt tatsächlich so verwirklicht hat, oder wenn eine für die beschuldigte Person günstigere Tatversion vernünftigerweise nicht ausgeschlossen werden kann. Eine einfache Wahrscheinlichkeit genügt nicht. Es kann jedoch auch keine absolute Gewissheit verlangt werden; abstrakte und theoretische Zweifel sind kaum je ganz auszuräumen (BGer 6B_824/2016 Urteil vom 10. April 2017 E. 13.1).

E. 6.1.1

Der Beschuldigte betraute Rechtsanwalt E._____ mit der Wahrung seiner Interessen betreffend die Mietangelegenheit A._____/B._____. Somit ist zu prüfen, ob Rechtsanwalt E._____ die objektiven Tatbestandsmerkmale von Art. 325 bis Abs. 2 StGB erfüllte. Die Vorinstanz verneinte dies (act. 43 S. 9).

E. 6.1.2

Gemäss den Aussagen des Rechtsanwalts im vorinstanzlichen Verfahren gab es im Frühjahr / Sommer 2015 mit dem Transfer des Immobilienportfolios der X._____ AG resp. des Beschuldigten in die Z._____ Immobilien AG Schwierigkeiten, da die Privatkläger die Miete – trotz gegenteiliger Aufforderung – weiterhin an die X._____ AG bezahlten (act. 30 S. 4 Frage 8). An der Richtigkeit dieser Aussage bestehen keine Zweifel, denn die Privatkläger führen in ihrem Strafantrag vom 23. November 2015 selber aus, dass sie angewiesen worden seien, die Mietzinse künftig auf das Konto der Z._____ Immobilien AG zu bezahlen und sie instruktionsgemäss ihre Mietzahlung in Höhe von CHF 4'537.80 vom 20. August 2015 auf das Bankkonto der Z._____ Immobilien AG (act. 2/3/32 Beilage 8) überwiesen hätten (act. 2/1/3). Betreffend die Zahlung vom 31. August 2015, welche auf das Konto bei der [...] der Privatklägerin rückgebucht wurde, führen die Privatkläger in ihrem Strafantrag u.a. aus, die ursprüngliche Behauptung der Vermieterin, wonach die von ihnen gemietete Liegenschaft auf die Z._____ Immobilien AG übergegangen sei, habe sich als unzutreffend herausgestellt, weshalb sie die Miete wieder auf das ihnen bisher bekannte Konto der Vermieterin hätten überweisen wollen. Dieses Konto habe aber nicht mehr existiert (act. 2/1/3). Bezüglich dieser Vorbringen der Privatkläger ist auf ein Schreiben von Rechtsanwalt E._____ an die Privatklägerin vom 16. Januar 2015 zu verweisen, worin der Rechtsanwalt ausführt, die X._____ AG habe ihre Liegenschaften in die Z._____ Immobilien AG eingebracht, wobei aber die Liegenschaft der Privatkläger vergessen gegangen sei. Und weiter führte der Rechtsanwalt darin aus: "Soweit Sie Ihre Mietzinse jeweils an die von der Verwalterin der X._____ AG und der Z._____ Immobilien AG bezeichneten Stelle bezahlen, gelten diese Mietzinse somit als wohlbezahlt, unabhängig davon, wer formell bei Ihnen als Vermieter fungiert." (act. 48/3 S. 2). Wie aus dem Schreiben der Y._____ Treuhand AG vom 11. November 2015 hervorgeht, wurden

die Privatkläger unmissverständlich angewiesen, die Mietzinse auf das Konto der Z._____ Immobilien AG bei der [...] zu überweisen (act. 2/3/35). Dieser Aufforderung sind die Privatkläger mit ihrer Überweisung vom 20. August 2015 nachgekommen, jedoch nicht mit ihrer Überweisung vom 31. August 2015 in Höhe von CHF 1'570.— (act. 2/3/32-35). Aufgrund dieses Sachverhalts ergeben sich an den Aussagen des Rechtsanwalts keine Zweifel, wonach dieser Anfang September 2015 von einem Zahlungsverzug seitens der Privatkläger ausging und er deshalb die Kündigung veranlasste.

E. 6.1.3

Gemäss den Erwägungen des Kreisgerichts See-Gaster im Entscheid vom 8. März 2016 betreffend die Anfechtung der Kündigung des Mietverhältnisses machte die X._____ AG als Beklagte, vertreten durch Rechtsanwalt E._____, geltend, bei dem im Entscheid des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015 den Privatklägern zugesprochenen Mietzinsherabsetzungsanspruchs handle es sich um ein Gestaltungsurteil im Sinne von Art. 103 Abs. 2 lit. a BGG. Insoweit habe die Beschwerde der Beklagten aufschiebende Wirkung gehabt und sei eine Verrechnung der Mietzinsforderungen für die Monate Juli und August 2015 mit diesem Mietzinsherabsetzungsanspruch nicht möglich gewesen (act. 2/4/76). Der Umstand, wonach im Gesuch der durch Rechtsanwalt E._____ vertretenen X._____ AG um aufschiebende Wirkung der Beschwerde an das Bundesgericht die Mietzinsreduktion gerade nicht miteinbezogen wurde (act. 2/4/37 ff.), spricht dafür, dass der Rechtsanwalt zu diesem Zeitpunkt (fälschlicherweise) von einem Gestaltungsurteil im Sinne von Art. 103 Abs. 2 lit. a BGG ausging (vgl. hierzu auch die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz in act. 43 S. 9). Ergänzend ist zu bemerken, dass die Rechtsfrage, ob es sich bei der den Privatklägern zugesprochenen Mietzinsreduktion um ein Gestaltungsurteil handelt oder nicht, mit Blick auf die diesbezüglichen rechtlichen Ausführungen des Kreisgerichts See-Gaster im Entscheid vom 8. März 2016 nicht trivial ist (act. 2/4/77 ff.). Es ist daher entgegen der Ansicht der Privatkläger (act. 47 S. 5 oben) durchaus glaubhaft, dass sich der Rechtsanwalt bezüglich dieser Frage geirrt hat und demnach in einer irrigen Vorstellung über den Sachverhalt bezüglich der Vollstreckbarkeit der den Privatklägern zugesprochenen Mietzinsreduktion handelte (Art. 13 Abs. 1 StGB ; betr. unzutreffende Vorstellungen über rechtlich geprägte Tatbestandsmerkmale vgl. auch BGE 129 IV 238 E. 3, BGer 6B_182/2016 Urteil vom 17. Juni 2016 E. 4.2).

E. 6.1.4

Die Privatkläger vertreten die Ansicht, dass die zeitliche Nähe des Urteils im Mängelprozess (hier geht es um das Urteil des Kantonsgerichts St. Gallen vom 15. Mai 2015, mit welchem die Vermieterin zur Mängelbehebung verpflichtet wurde [act. 2/3/9]) dafür spreche, dass die Kündigung wegen dem für den Beschuldigten nachteiligen Ausgang des Prozesses ausgesprochen worden sei (act. 47 S. 8 Rz 6). Dieser Argumentation der Privatkläger muss bei einer Würdigung der gesamten Umstände im Zusammenhang mit den von den Privatklägern geltend gemachten Mängeln entgegengehalten werden, dass eine besonders lange Zeitspanne zwischen der Wahrnehmung von Rechten aus dem Obligationenrecht des Mieters und einer ausgesprochenen Kündigung der Vermieterin auch als Indiz gewertet werden könnte, welches gegen einen Zusammenhang zwischen den beiden Ereignissen spricht. Vorliegend ist erstellt, dass die Privatkläger das Mietobjekt ab 1. November 2011 gemietet hatten und bereits im Dezember 2011 wegen geltend gemachter Mängel den Mietzins reduzierten. Kurze Zeit später erfolgten weitere Mietzins Kürzungen, Mietzinshinterlegungen und Zivilgerichtsstreitigkeiten. Gleichwohl erfolgte die Kündigung

des Mietobjektes erst am 21. September 2015 (act. 2/3/36), also fast vier Jahre später. So kann die Zeitdauer zwischen der Geltendmachung von Mängeln und der ausgesprochenen Kündigung je nach Betrachtungsweise als ein Indiz für oder gegen eine Rache Kündigung gewertet werden.

E. 6.1.5

Der Strafbefehl vom 26. Januar 2018 (act. 3), welcher im vorliegenden Verfahren als Anklageschrift gilt (Art. 356 Abs. 1 StPO), hat die nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB mutmasslich inkriminierte Kündigung vom 21. September 2015 zum Gegenstand (act. 3 S. 3). Die weiteren Kündigungen der Vermieterin aus den Jahren 2017 und 2018 und ein allfälliger Zusammenhang zwischen der Geltendmachung der Mängel der Privatkläger kann vorliegend im Hinblick auf den Anklagegrundsatz (Art. 9 Abs. 1 StPO) und die Bindung an die Anklage (Art. 350 Abs. 1 StPO) nicht beurteilt werden. Zu bemerken ist, dass das Kantonsgericht St. Gallen im Entscheid vom 11. Mai 2020 in Abweisung der Berufung der Privatkläger die Kündigung des Beklagten vom 9. Juli 2018 schützte (act. 83/1 S. 32). Wo keine (zivilrechtlich) unrechtmässige Kündigung vorliegt, entfällt eine Strafbarkeit nach Art. 325 bis Abs. 2 StGB.

E. 6.1.6

Im Lichte der vorstehenden Erwägungen kann der von Art. 325 bis Abs. 2 StGB geforderte Kausalzusammenhang zwischen der Geltendmachung der Mängel seitens der Privatkläger und der ausgesprochenen Kündigung vom 21. September 2015 nicht bewiesen werden. Insgesamt liegen bei einer objektiven Würdigung der Beweise unüberwindliche Zweifel vor, dass die erst am 21. September 2015 ausgesprochene Kündigung, welcher nachweislich die erwähnten Korrespondenzen betreffend Zahlungsverzug der Privatkläger vorausgegangen sind, eine Repressalie auf die seitens der Privatkläger bereits ab Dezember 2011 geltend gemachten Mängel darstellte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Y. _____ Treuhand AG damals von einem Zahlungsverzug der Privatkläger ausgegangen ist und infolgedessen der Rechtsanwalt aufgrund von Art. 257d OR die Kündigung des Mietverhältnisses mit den Privatklägern veranlasste. Für diese Sichtweise spricht auch der Umstand, dass die Privatklägerin ihre Mietzinszahlung vom 31. August 2015 aus nicht nachvollziehbaren Gründen und trotz anderslautenden Aufforderungen der Y. _____ Treuhand AG (und vom Rechtsanwalt) auf ein nicht mehr existierendes Bankkonto der Vermieterin überwies und die Überweisung deshalb auf ihr Bankkonto zurückgebucht werden musste, obwohl sie nur wenige Tage zuvor ihre Mietzinszahlung gemäss den Instruktionen der Y. _____ Treuhand AG auf das neue (und richtige) Bankkonto der Z. _____ Immobilien AG überwiesen hatte. Dass Rechtsanwalt E. _____ die Sachlage betreffend aufschiebende Wirkung falsch einschätzte (vgl. Erw. III.6.1.3), ist gestützt auf Art. 13 Abs. 1 StGB strafrechtlich nicht relevant. Aus Art. 13 Abs. 2 StGB kann sich vorliegend ebenfalls keine Strafbarkeit von Rechtsanwalt E. _____ ergeben, da die fahrlässige Begehung (der Übertretung) der Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen straffrei ist (Art. 13 Abs. 2 StGB i.V.m. Art. 12 Abs. 3 StGB). Damit ist festzustellen, dass Rechtsanwalt E. _____ keine Haupttat im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB angelastet werden kann.

E. 6.1.7

Selbst wenn man aber vom Vorliegen einer durch Rechtsanwalt E. _____ verübten Haupttat ausgehen würde, hätte sich der Beschuldigte aufgrund der nachfolgenden

Erwägungen nicht wegen Anstiftung zu Art. 325 bis Abs. 2 StGB strafbar gemacht.

E. 6.2.1

Rechtsanwalt E._____ sagte im vorinstanzlichen Verfahren aus, dass er vom Beschuldigten keine Instruktionen betreffend das Mietverhältnis mit den Privatklägern erhalten habe. Der Beschuldigte habe ihn beauftragt, sich "darum zu kümmern", da er (der Beschuldigte) nichts mehr damit habe zu tun haben wollen (act. 30 S. 4 Frage 8). Diese Aussage deckt sich mit den Aussagen des Beschuldigten, wonach er Rechtsanwalt E._____ zur selbstständigen Erledigung beauftragt habe (act. 28 S. 4 Fragen 10 f.). Aus den übereinstimmenden Zeugenaussagen von G._____ und F._____ geht hervor, dass die Informationen betreffend das Mietverhältnis mit den Privatklägern über Rechtsanwalt E._____ (und nicht über den Beschuldigten) liefen und die hier interessierende Kündigung durch Rechtsanwalt E._____ veranlasst wurde (act. 2/8/013 f. Fragen 1 und 7, act. 29 S. 3 f. Fragen 7 ff.). G._____ gab auch an, nie mitbekommen zu haben, dass E._____ jeweils beim Beschuldigten habe nachfragen müssen, ob die von ihm (E._____) vorgeschlagenen Schritte hätten ausgeführt werden sollen (act. 29 S. 4 Frage 11). Diese Aussagen sind auch im Hinblick auf die vom Beschuldigten an Rechtsanwalt E._____ erteilte Generalvollmacht vom 17. September 2015 durchaus glaubhaft. Insgesamt betrachtet, ergeben sich aus diesen Aussagen keinerlei Widersprüche.

E. 6.2.2

Damit kann nicht erstellt werden, dass der Beschuldigte seinem Rechtsanwalt die Anweisung erteilte, den Privatklägern das Mietobjekt zu kündigen. Zwar ist den Privatklägern darin beizupflichten, dass ein Rechtsanwalt in der Regel auf Instruktion seines Mandanten hin handelt, jedoch kann auch nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass ein Rechtsanwalt bei Mandatsübernahme keine detaillierten Anweisungen erhält. Hier muss auf den konkreten Sachverhalt abgestellt werden. Die Privatkläger befanden sich Anfang September 2015 nach Ansicht der Y._____ Treuhand AG im Zahlungsverzug und eine gestützt darauf auszusprechende Kündigung, deren rechtlich korrekte Ausübung juristisches Fachwissen bedarf, erforderte ganz besonders beim vorliegend stark zerrütteten Mietverhältnis den Beizug eines Rechtsanwalts. So unterschrieb der Beschuldigte die Generalvollmacht an Rechtsanwalt E._____ erst am 17. September 2015 (act. 2/2/7) und damit nur wenige Tage bevor die inkriminierte Kündigung ausgesprochen wurde. Auch zu berücksichtigen ist, dass der Beschuldigte resp. die X._____ AG als Vermieterin in den Zivilstreitigkeiten stets anwaltlich vertreten war (act. 2/3/9, act. 2/3/37, act. 2/4/23, act. 2/4/43, act. 2/4/67, act. 2/7/16, act. 36, act. 83/1). Der Beschuldigte sagte in nachvollziehbarer Weise aus, es hätte alles in Ordnung kommen sollen (act. 28 S. 5 Frage 17). Bei diesem Sachverhalt kann nicht erstellt werden, dass Rechtsanwalt E._____ auf Instruktion des Beschuldigten hin die Kündigung veranlasste, sondern es scheint nachvollziehbar, dass Rechtsanwalt E._____ die rechtlichen Voraussetzungen für eine Zahlungsverzugskündigung eigenständig einschätzte und zum (nachträglich sich als falsch herausstellenden) Schluss kam, die Voraussetzung für eine (i.S.v. Art. 271a Abs. 3 lit. b OR i.V.m. Art. 257d OR) zulässige Zahlungsverzugskündigung sei erfüllt.

E. 6.2.3

Die Privatkläger vermögen auch aus dem Umstand, dass der Beschuldigte den Privatkläger (mehrfach) angerufen hat, nichts zu ihren Gunsten ableiten. Bezüglich des Inhalts des

Telefongesprächs liegen unterschiedliche Aussagen im Recht. Der Beschuldigte sagte aus, der Privatkläger habe für einen möglichen Auszug aus der Mietliegenschaft Geld gefordert (act. 28 Frage 13) und der Privatkläger sagte aus, der Beschuldigte habe ihm Geld geboten, wenn er aus der Liegenschaft ausziehe (act. 2/2/12). Dies ändert nichts an der Sachlage, dass der Beschuldigte am 17. September 2015 Rechtsanwalt E._____ mit einer Generalvollmacht betreffend Mietangelegenheit A._____/B._____ ausstattete. Zudem wird im vorliegenden Verfahren von keiner Partei behauptet, der Beschuldigte habe sich, auch nachdem er Rechtsanwalt E._____ die Generalvollmacht erteilt hatte, weiterhin persönlich um die Mietangelegenheit mit den Privatklägern gekümmert.

E. 6.2.4

Insgesamt ergeben sich keine Hinweise, dass der Beschuldigte Rechtsanwalt E._____ konkrete Anweisungen zu einer unzulässigen Kündigung gab und diesen dadurch zur Begehung einer Tat im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB anstiftete. Eine Strafbarkeit des Beschuldigten mit Bezug auf Rechtsanwalt E._____ wegen Anstiftung zu Art. 325 bis Abs. 2 StGB ist zu verneinen.

E. 6.3

Eine Strafbarkeit des Beschuldigten in mittelbarer Täterschaft wegen Art. 325 bis Abs. 2 StGB ist ebenfalls zu verneinen. So ist gemäss obigen Ausführungen nicht erstellt, dass der Beschuldigte seinem Rechtsanwalt irgendwelche Instruktionen betreffend die Kündigung des Mietverhältnisses erteilte. Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern der Beschuldigte den beim Rechtsanwalt bestehenden Sachverhaltsirrtum (vgl. Erw. III.6.1.6 vorstehend) im Sinne einer mittelbaren Täterschaft ausgenutzt haben soll. Aus den Akten ergeben sich somit keine Anhaltspunkte dafür, dass der Beschuldigte in irgendeiner Weise auf den Rechtsanwalt eingewirkt hätte, um durch diesen eine Widerhandlung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB zu begehen. Zumal nicht einmal erstellt werden kann, dass der Beschuldigte eine solche Widerhandlung wissentlich und willentlich überhaupt anstrebte. Daher kann dem Beschuldigten keine tatsächliche Tatherrschaft über den Geschehensablauf zugekommen sein, weshalb eine mittelbare Täterschaft in Bezug auf den Rechtsanwalt auszuschliessen ist.

E. 7

Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens SG.2018.00022 (act. 1-46) wurden beigezogen, wobei die Strafuntersuchungsakten integrierender Bestandteil der vor-instanzlichen Akten bilden (act. 2). Die Aktenzitate des vorinstanzlichen Verfahrens erfolgen unter der Verfahrensnummer des Berufungsverfahrens. III. 1. Vorliegend machen die Privatkläger im Wesentlichen geltend, der Beschuldigte habe ihnen am 21. September 2015 aus Rache gekündigt resp. er habe sie loswerden wollen, weil sie Mängel am Mietobjekt geltend gemacht hätten (act. 47 insbesondere S. 6 Ziff. 3, act. 2/1/1-4, act. 3 S. 3).

E. 7.1

Selbst wenn man von einer durch den Rechtsanwalt begangenen Widerhandlung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB ausgehen würde, hätte sich der Beschuldigte aus den nachfolgenden Gründen auch nicht aus Geschäftsherrenhaftung (i.S.v. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB) strafbar gemacht.

E. 7.2

Es kann, wie bereits ausgeführt, nicht erstellt werden, dass der Beschuldigte die Kündigung veranlasste oder darüber vorgängig informiert wurde. Selbst wenn man davon ausginge, der Beschuldigte hätte Kenntnis von der Kündigung gehabt, kann daraus nicht gefolgert werden, der Beschuldigte habe auch gewusst, dass sein Rechtsanwalt dadurch eine Widerhandlung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB begehen würde. So müsste diesbezüglich dem Beschuldigten zunächst nachgewiesen werden, dass er tatsächlich Kenntnis oder nachträglich Kenntnis davon erlangte, dass die Kündigung widerrechtlich erfolgt war, weil sich die Privatkläger zu diesem Zeitpunkt aufgrund zulässiger Verrechnung nicht im Zahlungsverzug befunden hatten. Bereits dieser Beweis kann nicht erbracht werden. Schliesslich müsste dem Beschuldigten auch die tatsächliche Kenntnis darüber nachgewiesen werden können, dass die ausgesprochene Kündigung im Zusammenhang mit den von den Privatklägern geltend gemachten Mängeln stand. All dies kann jedoch aufgrund der Aktenlage nicht erstellt werden. Bei dieser Sachlage kann dem Beschuldigten auch nicht vorgeworfen werden, er habe es unterlassen, eine allfällige Straftat seines Vertreters abzuwenden oder die Wirkung einer solchen aufzuheben.

E. 7.3

Aufgrund der dargelegten Beweislage bestehen unüberwindliche Zweifel, dass die am 21. September 2015 ausgesprochene Kündigung eine Repressalie auf die bereits ab Dezember 2011 von den Privatklägern geltend gemachten Mängel war.

E. 8

Nach dem Gesagten ist der Beschuldigte vom Vorwurf der Widerhandlung im Sinne von Art. 325 bis Abs. 2 StGB i.V.m. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB freizusprechen.

E. 9.1

Die Privatkläger fordern eine Genugtuung von CHF 10'000.—. Sie machen geltend, das Vorgehen des Beschuldigten (Kündigungen, barscher Ton, fortwährende Auseinandersetzungen etc.) setze sie erheblich unter Druck und sei zermürbend. Insbesondere bei der Privatklägerin löse das Vorgehen des Beschuldigten beträchtliche Ängste aus und habe die psychische Belastung derselben verstärkt. Dies sei umso verwerflicher, als sich die Privatklägerin einer Chemotherapie habe unterziehen müssen. Die Privatklägerin leide wegen der Kündigung unter Herzrasen, Übelkeit und ständigem Schwitzen. Die durch die Kündigung herbeigeführte Unbill sei durch den Beschuldigten zu ersetzen (act. 2/1/4, act. 47 S. 2 oben).

E. 9.2

Gemäss Art. 126 Abs. 2 lit. d StPO verweist das Gericht eine Zivilklage u.a. dann auf den Zivilweg, wenn die beschuldigte Person freigesprochen wird, der Sachverhalt aber nicht spruchreif ist. Ein spruchreifer Sachverhalt liegt vor, wenn über den Zivilanspruch ohne Weiteres aufgrund der im bisherigen Verfahren gesammelten Beweisen entschieden werden kann (Botschaft StPO, BBl 2006 1085 ff., 1174). Zur Abgeltung der durch die Straftat erlittenen immateriellen Unbill kann die Privatklägerschaft bei Persönlichkeitsverletzungen im Strafprozess eine Genugtuung geltend machen (Art. 119 Abs. 2 lit. b StPO i.V.m. Art. 49 OR). Die Voraussetzung für eine Genugtuung ist eine aus der Straftat resultierende Beeinträchtigung im seelischen Wohlbefinden, welche eine gewisse Intensität erreichen muss (BGE 120 II 97 E. 2).

E. 9.3

Vorliegend ist der Beschuldigte von den Vorwürfen i.S.v. Art. 325 bis Abs. 2 StGB i.V.m. Art. 326 bis Abs. 2 und 3 StGB vollumfänglich freizusprechen, womit es bereits an einer Straftat mangelt, welche kausal für die Beeinträchtigung des Wohlbefindens der Privatklägerin hätte sein können. Auch darüber hinaus liegt kein spruchreifer Sachverhalt betreffend die Zivilforderung der Privatkläger vor. Es ist zwar nicht von der Hand zu weisen, dass eine Mietvertragskündigung und ein damit zusammenhängender möglicher Umzug gerade für die krebskranke Privatklägerin eine Stresssituation darstellte. Jedoch kann nicht erstellt werden, dass die Privatklägerin wegen der Kündigung an Herzrasen, Übelkeit und ständigem Schwitzen litt, zumal die von der Privatklägerin angeführten Symptome eine Vielzahl von Ursachen haben können. Damit kann auch nicht geprüft werden, ob eine allfällige Beeinträchtigung im seelischen Wohlbefinden mit der geltend gemachten Straftat im Zusammenhang stand resp. ob diese Beeinträchtigung die notwendige Intensität erreichte. Die Zivilforderung der Privatkläger ist demnach auf den Zivilweg zu verweisen (Art. 126 Abs. 2 lit. d StPO).

E. 10

Im Ergebnis ist die Berufung der Privatkläger vollumfänglich abzuweisen. IV. 1. Gemäss Art. 428 Abs. 1 StPO tragen die Parteien die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens. Die Gerichtsgebühr für das Berufungsverfahren ist auf CHF 2'500.— festzusetzen (Art. 6 und Art. 8 Abs. 1 lit. b Ziff. 2 der Zivil- und Strafprozesskostenverordnung [GS III A/5]) und ausgangsgemäss den Privatklägern aufzuerlegen. Die Gerichtsgebühr ist von den Privatklägern unter Anrechnung des von ihnen geleisteten Kostenvorschusses zu beziehen. 2. In formaler Hinsicht fällt das Obergericht ein neues Urteil, welches das erstinstanzliche Urteil ersetzt (Art. 408 StPO). Entsprechend hat das Obergericht auch über die Kosten der Untersuchung und des erstinstanzlichen Verfahrens noch einmal zu befinden. Es ist kein sachlicher Grund ersichtlich, welcher eine Änderung an der vorinstanzlichen Kostenregelung nahelegen würde, zumal auch die Privatkläger hiergegen keine konkreten Einwendungen vorgebracht haben. Die entsprechende Kostenregelung (act. 43 S. 13 Disp. Ziff. 3-6) ist daher zu bestätigen. 3. Wird die gegen ein freisprechendes Urteil einzig von den Privatklägern erhobene Berufung (mit dem Antrag auf Verurteilung) abgewiesen, haben diese auch die Verteidigungskosten der beschuldigten Person zu tragen (BGE 139 IV 45 E. 1.2). Die Privatkläger unterliegen mit ihren Anträgen vollumfänglich. Dem Beschuldigten ist daher für die Kosten seiner anwaltlichen Vertretung im Berufungsverfahren eine angemessene Entschädigung zuzusprechen. Entsprechend sind die Privatkläger zu verpflichten, dem Beschuldigten eine Entschädigung von CHF 2'800.— (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) zu bezahlen. 4. Ausgangsgemäss ist den Privatklägern keine Entschädigung im Sinne von Art. 433 Abs. 1 StPO zuzusprechen. _____ Das Gericht erkennt:

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