

ZG_OBERGERICHT BS 2022 46 vom 4. November 2022

ZG Obergericht, 2022-11-04, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BS_2022_46

FR: ZG_OBERGERICHT BS 2022 46 du 4 novembre 2022

IT: ZG_OBERGERICHT BS 2022 46 del 4 novembre 2022

Regeste

I. Beschwerdeabteilung

Erwägungen

E. 1

Die Staatsanwaltschaft begründete die Nichtanhandnahme der Strafuntersuchung zusammengefasst wie folgt: Der Beschwerdeführer mache geltend, die Beschuldigten würden ohne seine Zustimmung als Vermieter bauliche Veränderungen bzw. Erneuerungen am Mietobjekt an der I._____ - Strasse in Zug vornehmen. Würde dies zutreffen, würde eine Verletzung von Art. 260a OR vorliegen, was Wiederherstellungs- und Schadenersatzansprüche des Vermieters begründen

Seite 3/6 würde. Der Vermieter wäre zudem berechtigt, das Mietverhältnis – je nach Umständen ordentlich oder ausserordentlich – zu kündigen. Mithin habe sich der Vermieter in einer entsprechenden Auseinandersetzung mit den Mietern grundsätzlich der mietrechtlichen Rechtsbehelfe zu bedienen. Erst wenn durch die unzulässigen Veränderungen Eingriffe in die Substanz vorgenommen würden, durch welche Funktion oder Ansehnlichkeit der Sache beeinträchtigt werde, liege eine Beschädigung im Sinne von Art. 144 StGB vor. Vorliegend seien keine solchen Eingriffe erkennbar. Der Beschwerdeführer mache geltend, die D._____ führe massive Bauarbeiten aus, welche die Substanz der Mieträumlichkeiten und die Funktionsfähigkeit des Hochhauses (Statik, Elektronik, Wasserversorgung etc.) tangiere. Mangels Kenntnis des effektiven Ausmasses könne nach Ansicht des Beschwerdeführers nicht ausgeschlossen werden, dass tragende Teile des Hochhauses bzw. die Statik sowie wichtige Hauptleitungen der Elektronik und der Wasserversorgung betroffen sein könnten. Mithin bestünden aus Sicht des Beschwerdeführers somit keinerlei konkrete Anhaltspunkte, dass durch die Bauarbeiten Funktion oder Ansehnlichkeit des Mietobjekts beeinträchtigt worden wären, sondern der Beschwerdeführer gehe vielmehr von einer theoretischen bzw. hypothetischen Möglichkeit aus. Gegen diese Möglichkeit spreche nun aber schon die Tatsache, dass laut dem Beschwerdeführer die Arbeiten von professionellen Unternehmen der fraglichen Branche ausgeführt würden. Es fehle deshalb an einem hinreichenden Tatverdacht für das Vorliegen einer Straftat.

E. 2

Der Beschwerdeführer wendet in der Beschwerde ein, es seien massive Abbruch- und Umbauarbeiten am Mietobjekt vorgenommen worden, bei welchen es sich klarerweise um substantielle Eingriffe in das Mietobjekt handle. Es sei evident, dass mit den Arbeiten in das äussere Erscheinungsbild der Mietsache eingegriffen worden sei. Infolgedessen liege per se eine Beeinträchtigung der Ansehnlichkeit des Mietobjekts vor, welche ohne Zustimmung

des Vermieters eine Sachbeschädigung gemäss Art. 144 StGB darstelle. In der Noveneingabe vom 26. Juli 2022 reichte der Beschwerdeführer mit Verweis auf Ziff. II.B.2 der Beschwerde eine Fotodokumentation der angeblichen Schäden an der Mietsache ein (act. 8/1).

E. 3

Die Eröffnung einer Strafuntersuchung setzt einen hinreichenden Tatverdacht voraus (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO).

E. 3.1

Die Staatsanwaltschaft verfügt die Nichtanhandnahme einer Strafuntersuchung, sobald aufgrund der Strafanzeige oder des Polizeirapports feststeht, dass die fraglichen Straftatbestände oder die Prozessvoraussetzungen eindeutig nicht erfüllt sind (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO). Sind die Nichtanhandnahmegründe nicht mit absoluter Sicherheit gegeben, hat das Verfahren eröffnet zu werden. Entsprechend darf keine Nichtanhandnahme verfügt werden, wenn der Staatsanwalt zur Prüfung der Nichtanhandnahmegründe zuerst Untersuchungshandlungen durchführen muss. Es muss sich folglich allein aus den Akten ersichtlich um sachverhaltsmässig und rechtlich klare Fälle handeln (Omlin, Basler Kommentar, 2. A. 2014, Art. 310 StPO N 8).

E. 3.2

Nach Art. 144 Abs. 1 StGB macht sich der Sachbeschädigung schuldig, wer eine Sache, an der ein fremdes Eigentums-, Gebrauchs- oder Nutzniessungsrecht besteht, beschädigt, zerstört oder unbrauchbar macht. Der Tatbestand der Sachbeschädigung dient dem Schutz des Berechtigten vor jeder mehr als nur belanglosen Beeinträchtigung seiner Sache. Als Seite 4/6 beeinträchtigt bzw. beschädigt gilt eine Sache u.a., wenn in ihr äusseres Erscheinungsbild eingegriffen bzw. ihre Ansehnlichkeit herabgesetzt wird. So erfüllt beispielsweise bereits das (unerlaubte) Bemalen oder Besprayen einer Wand den angeführten Straftatbestand (Urteil des Bundesgerichts 6B_264/2017 vom 26. Oktober 2017 E. 3.3.2 m.H.). Da Miete lediglich Überlassung zum Gebrauch bedeutet, ist eine Veränderung oder Erneuerung des Mietobjekts durch den Mieter grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Art. 260a OR). Der Vermieter muss sich folglich – abweichende vertragliche Vereinbarungen vorbehalten – Eingriffe des Mieters, die über den blossen Unterhalt und Gebrauch der Sache hinausgehen, nicht gefallen lassen. Er kann vielmehr frei entscheiden, ob er einer Änderung der Mietsache durch den Mieter zustimmen will oder nicht. Erteilt der Vermieter seine Zustimmung, gelten die vom Mieter vorgenommenen Änderungen als genehmigt. Liegt hingegen eine vertragswidrige Nutzung der Mietsache – etwa durch Missachtung von Art. 260a OR – vor, entfällt freilich auch die Möglichkeit, als Sachbeschädigung qualifizierte Verhaltensweisen gestützt auf das Mietrechtsverhältnis bzw. die mietrechtlichen Bestimmungen zu rechtfertigen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 6S.388/2003 vom 3. Februar 2004 E. 3).

E. 4

Vorliegend kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Beschuldigten der Sachbeschädigung strafbar gemacht haben.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer als Vermieter der Büroräumlichkeiten an der I. _____-Strasse in Zug hatte gemäss den Erwägungen in der Nichtanhandnahmeverfügung keine Einwilligung zu Umbauarbeiten gegeben. Eine Rechtfertigung für die Veränderungen an der Mietsache aus Mietvertrag bzw. Art. 260a OR fällt somit ausser Betracht. Entsprechend wäre zu prüfen, ob die Veränderungen an der Mietsache durch die Beschuldigten als Sachbeschädigung zu qualifizieren sind. Der Sachverhalt betrifft somit nicht eine bloss zivilrechtliche Streitigkeit.

E. 4.2

Die Staatsanwaltschaft verneint in der Nichtanhandnahmeverfügung sodann den Tatverdacht mangels Kenntnis der tatsächlichen Veränderungen an der Mietsache. Der entscheidrelevante Sachverhalt ist somit nicht geklärt, weshalb es sich nicht um einen sachverhaltsmässig klaren Fall handelt. Der Tatbestand der Sachbeschädigung kann – wie vorstehend ausgeführt – sodann nicht nur durch unsachgemäss ausgeführte Arbeiten, sondern auch durch professionell ausgeführte unerlaubte Veränderungen an der Mietsache erfüllt werden. Dass die Arbeiten von professionellen Unternehmen der jeweiligen Branche ausgeführt worden sein sollen, steht einem Tatverdacht somit auch nicht entgegen. Es kann somit nicht mit der für eine Nichtanhandnahme erforderlichen Sicherheit gesagt werden, dass der Tatbestand der Sachbeschädigung eindeutig nicht erfüllt ist.

E. 5

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als begründet und ist gutzuheissen. Die Nichtanhandnahmeverfügung vom 10. Juni 2022 ist aufzuheben und das Verfahren an die Staatsanwaltschaft zurückzuweisen.

E. 6

Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 428 Abs. 4 StPO).

Seite 5/6

E. 7

Hebt die Rechtsmittelinstanz einen Entscheid nach Artikel 409 StPO auf, so haben die Parteien Anspruch auf eine angemessene Entschädigung für ihre Aufwendungen im Rechtsmittelverfahren und im aufgehobenen Teil des erstinstanzlichen Verfahrens (Art. 436 Abs. 3 StPO). Nach der Lehre ist diese Regel kongruent zur Kostenregelung nach Art. 428 Abs. 4 StPO, d.h. es besteht eine Entschädigungspflicht, weil davon auszugehen ist, dass die Vorinstanz fehlerhaft entschied. Die Bestimmung verweist auf eine Aufhebung im Berufungsverfahren nach Art. 409 StPO; sie ist aber auch im Beschwerdeverfahren anwendbar, wenn nach Art. 397 Abs. 2 StPO eine Rückweisung erfolgt (Wehrenberg/Frank, Basler Kommentar, a.a.O., Art. 436 StPO N 14; Griesser, in: Donatsch/Lieber/Summers/Wohlens [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. A. 2020, Art. 436 StPO N 4, je mit Hinweisen). Der obsiegende Beschwerdeführer ist demnach für die notwendigen Aufwendungen im Beschwerdeverfahren aus der Staatskasse zu entschädigen. Beschluss