

SBK.2023.308
(STA.2023.1615)
Art. 14

Entscheid vom 11. Januar 2024

Besetzung	Oberrichter Richli, Präsident Oberrichterin Massari Oberrichter Giese Gerichtsschreiberin Flütsch
Beschwerde- führer 1	A. ____, geboren am tt.mm.jjjj, von [...], [...]
Beschwerde- führerin 2	B. ____, geboren am tt.mm.jjjj, von [...], [...] beide vertreten durch Rechtsanwalt Cornel Borbély, [...]
Beschwerde- gegnerin	Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten, Kloster-Südflügel, Seetalstrasse 8, 5630 Muri AG
Beschuldigter	D. ____, c/o E.____, [...], [...]
Anfechtungs- gegenstand	Sistierungsverfügung der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vom 4. Oktober 2023 in der Strafsache gegen D.____

Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:

1.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten führt gegen G._____ und F._____ sowie gegen D._____ (Immobilienmakler bei der E._____; fortan: Beschuldigte) eine Strafuntersuchung wegen Verdachts auf Betrug und Urkundenfälschung. G._____, F._____ und dem Beschuldigten wird zusammengefasst vorgeworfen, sie hätten A._____ (fortan: Beschwerdeführer 1) und B._____ (fortan: Beschwerdeführerin 2) vorhandene Mängel an der ihnen mit Kaufvertrag vom 3. Juni 2021 verkauften Liegenschaft in C._____ verschwiegen und zu diesem Zweck bei der E._____ eine Kaufbroschüre erstellen lassen, welche die wesentlichen Mängel der Liegenschaft bewusst unterdrückt habe.

2.

Mit Verfügung vom 4. Oktober 2023 sistierte die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten das Strafverfahren. Diese Sistierungsverfügung wurde von der Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Aargau am 6. Oktober 2023 genehmigt.

3.

3.1.

Mit Eingabe vom 21. Oktober 2023 erhoben die Beschwerdeführer bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau Beschwerde gegen die ihnen am 11. Oktober 2023 zugestellte Sistierungsverfügung vom 4. Oktober 2023 und stellten die folgenden Anträge:

" 1.

Die Sistierungsverfügung der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vom 4. Oktober 2023, [...] i.S. D._____, insbesondere Dispositiv-Ziffern 1 und 2, sei aufzuheben.

2.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten sei anzuweisen, unverzüglich eine ordentliche Strafuntersuchung durchzuführen.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.)."

3.2.

Am 7. November 2023 erstatteten die Beschwerdeführer die vom Verfahrensleiter der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau mit Verfügung vom 2. November 2023 eingeforderte Sicherheitsleistung von Fr. 500.00.

3.3.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten ersuchte mit Beschwerdeantwort vom 13. November 2023 um Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge.

Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Sistierungsverfügungen der Staatsanwaltschaft sind gemäss Art. 314 Abs. 5 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO mit Beschwerde anfechtbar. Es liegen keine Beschwerdeausschlussgründe i.S.v. Art. 394 StPO vor. Die Beschwerde ist zulässig.

1.2.

Die Beschwerdeführer haben sich als Privatkläger konstituiert (Art. 118 Abs. 1 StPO). Sie sind als Parteien folglich zur Anfechtung der Sistierungsverfügung legitimiert und in Bezug auf die von ihnen beanzeigten Delikte (Betrug und Urkundenfälschung) als geschädigte Personen zu betrachten. Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde (vgl. Art. 396 Abs. 1 i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO) ist somit einzutreten.

2.

2.1.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten führt zur Begründung der angefochtenen Verfügung aus, aus den Akten ergebe sich, dass in der Sache ein Zivilverfahren hängig sei. Nach Aussage der involvierten Anwälte seien die Parteien offen für Vergleichsgespräche, weshalb es angebracht erscheine, den Ausgang des Zivilverfahrens abzuwarten. Die Strafuntersuchung sei deshalb bis zum Abschluss des Verfahrens [...] vor dem Bezirksgericht Muri zu sistieren.

2.2.

Die Beschwerdeführer verweisen in ihrer Beschwerde darauf, die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten mache als Sistierungsgrund unter Hinweis auf Art. 314 Abs. 1 lit. c StPO geltend, dass die Parteien offen für Vergleichsgespräche seien und es angebracht erscheine, deren Ausgang abzuwarten. Sie gebe überdies an, dass die Beweise, deren Verlust zu befürchten sei, erhoben worden seien. Tatsächlich habe die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten jedoch keinerlei Beweise erhoben, mithin weder relevante Unterlagen ediert noch Einvernahmen der Beteiligten durchgeführt. Dies sei für eine Sistierung jedoch notwendig. Ausserdem führten die Beschwerdeführer und der Beschuldigte gar keine Vergleichsverhandlungen. Der Beschuldigte sei derzeit auch nicht zivilrechtlicher Beklagter. Die Beschwerdeführer sowie G._____ und F._____ – nicht aber der

Beschuldigte – hätten lediglich ihre Bereitschaft erklärt, Vergleichsgespräche zu führen. Weitergehende Schritte bestünden jedoch nicht und seien auch nicht aktenkundig. Damit bestehe keine Grundlage, das Verfahren gestützt auf Art. 314 Abs. 1 lit. c StPO zu sistieren.

2.3.

Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten hält in ihrer Beschwerdeantwort dagegen, sie habe auf eine Befristung der Sistierung verzichtet, da den Parteien des hängigen Zivilverfahrens seitens Bezirksgericht Muri mitgeteilt worden sei, dass vor 2024 keine weiteren Verfahrensschritte geplant seien. Somit sei von vornherein nicht mit einem Verfahrensabschluss innert drei Monaten zu rechnen. Ausserdem erscheine die Sistierung des Strafverfahrens geboten, um sich widersprechende Entscheide zu vermeiden und das laufende Zivilverfahren nicht mit der Führung eines Strafverfahrens zu beeinträchtigen. Die schriftlichen Beweise hätten von den Beschwerdeführern erhältlich gemacht werden können und lägen deshalb bereits vor. Auf eine Einvernahme der Beschuldigten sei verzichtet worden, da sie einen Antrag auf Sistierung gestellt und bekannt gegeben hätten, dass sie aufgrund des Antrags keine Aussagen machen würden. Die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten erachte es deshalb nicht als zielführend, vor Abschluss des Zivilverfahrens erneut zur Befragung vorzuladen. Im Übrigen obliege es dem Zivilgericht, zu beurteilen, ob es zu Vergleichsverhandlungen vorladen oder im Rahmen des Zivilverfahrens Vergleichsbemühungen anstreben wolle.

3.

3.1.

Gemäss Art. 314 Abs. 1 lit. b StPO kann die Staatsanwaltschaft eine Untersuchung sistieren, wenn der Ausgang des Strafverfahrens von einem anderen Verfahren abhängt und es angebracht erscheint, dessen Ausgang abzuwarten. Dies kann insbesondere zutreffen bei parallel laufenden zivil- oder verwaltungsrechtlichen Verfahren oder auch bei anderen Strafverfahren (vgl. VOGELSANG, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 15 zu Art. 314 StPO). Wie sich auch aus der Formulierung "angebracht erscheint" ergibt, räumt die Bestimmung der Staatsanwaltschaft einen Ermessensspielraum ein. Die Sistierung des Strafverfahrens mit Blick auf ein anderes Verfahren rechtfertigt sich jedoch nur, wenn sich das Ergebnis jenes Verfahrens tatsächlich auf das Ergebnis des Strafverfahrens auswirken kann und wenn jenes Verfahren die Beweiswürdigung im Strafverfahren erheblich erleichtert. Zudem setzen der Anspruch auf Beurteilung in angemessener Frist bzw. das Beschleunigungsgebot (Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 5 StPO) der Sistierung des Strafverfahrens Grenzen. Sie hängt von einer Abwägung der Interessen ab und ist mit Zurückhaltung anzuordnen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1B_555/2019 vom 6. Februar 2020 E. 2.2 m.w.H.).

3.2.

3.2.1.

Im zivilrechtlichen Verfahren [...] beantragten die Beschwerdeführer mit Klage vom 21. Dezember 2022, G._____ und F._____ seien unter solidarischer Haftung zu verpflichten, ihnen Fr. 17'808.35 nebst Zins zu 5% seit 31. August 2022 zu bezahlen. Ausserdem sei der jeweilige Rechtsvorschlag in den Betreibungen Nr. [...] sowie Nr. [...] zu beseitigen. Zur Begründung führten sie aus, G._____ und F._____ hätten ihnen das Grundstück mit Haus an der Adresse [...] in C._____ verkauft. Dabei hätten sie die bestehende Mangelhaftigkeit des Hauses verschwiegen, was bei den Beschwerdeführern zu Kosten für die Mängelbehebung von einstweilen Fr. 17'808.35 geführt habe. G._____ und F._____ seien entsprechend gemahnt worden, hätten die offenen Forderungen bislang jedoch nicht beglichen (vgl. STA.2023.1615 act. 95 ff.).

3.2.2.

In ihrer Strafanzeige vom 11. April 2023 (vgl. STA.2023.1615 act. 1 ff.) werfen die Beschwerdeführer G._____ und F._____ sowie dem Beschuldigten vor, sie hätten ihnen mit Kaufvertrag vom 3. Juni 2021 für Fr. 2'295'000.00 eine wesentlich mangelbehaftete Liegenschaft in C._____ verkauft. Obwohl ihnen diese Mängel zum Zeitpunkt des Verkaufs bereits bekannt gewesen seien, hätten sie die Liegenschaft gegenüber den Beschwerdeführern als mängelfrei bezeichnet und verkauft. Als Verkaufsgrundlage habe die Verkaufsbroschüre der E._____ gedient, für welche sich G._____ und F._____ und der für die E._____ tätige Beschuldigte verantwortlich gezeichnet hätten. Auch darin seien die vorhandenen Mängel nicht dargelegt worden. Bereits wenige Monate nach dem Kauf habe sich herausgestellt, dass das gekaufte Objekt stark wassergeschädigt sei. Anlässlich der von den Beschwerdeführern in Auftrag gegebenen, fachmännischen Abklärung der H._____ (Abteilung der I._____ AG) vom 23. Februar 2022 sei im gesamten Keller übermässige Feuchtigkeit festgestellt worden. Am 28. März 2022 habe sie zudem am Boden der Tiefgarage mehrere lange Risse festgestellt, aus welchen Wasser ausgetreten sei. Am 14. Juni 2022 sei durch die J._____ AG grossflächig Feuchtigkeit in der Bodenkonstruktion und an den Wänden im Sockelbereich entdeckt worden. Als mögliche Ursache sei jeweils der Eintritt von Grundwasser und mangelhafte Abdichtung der Bodenplatte genannt worden. Anlässlich der umfassenden Sanierung des Kellers im Februar 2023 habe sich schliesslich ergeben, dass die Dampfbremse auf der Bodenplatte nur schwimmend verlegt bzw. nicht vollflächig verklebt und eine Rohrdurchdringung in der Bodenplatte undicht gewesen sei, da dort entgegen den Regeln der Baukunst kein Mauerkragen verwendet worden sei. Aus den Akten der Aargauischen Gebäudeversicherung ergebe sich sodann, dass F._____ bereits am 3. Mai 2019 einen Feuchtigkeitsschaden der Liegenschaft gemeldet habe. Ausserdem liege ein Schadensprotokoll der K._____ AG vom 21. Juni 2019 vor, welches G._____ und F._____ zugegangen und von ihnen wohl als Schadensbeweis an die

Gebäudeversicherung übermittelt worden sei. Darin werde explizit eindringendes Grundwasser und damit exakt die gleiche Schadensursache genannt, welche von der H._____ im Februar 2023 mit Sicherheit festgestellt worden sei. Da die G._____ und F._____ bekannte Mängellage auch im Verkaufsprospekt nicht genannt worden sei, bestehe der Verdacht, dass sie diesen bei der E._____ herstellen lassen hätten, um über die bestehenden Mängel hinwegzutäuschen. Mit diesem Verhalten hätten sich G._____ und F._____ sowie der Beschuldigte als verantwortlicher Mitarbeiter der E._____ des Betrugs und der Urkundenfälschung schuldig gemacht.

3.3.

3.3.1.

Soweit die Beschwerdeführer vorbringen, die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten habe das Strafverfahren zu Unrecht gestützt auf Art. 314 Abs. 1 lit. c StPO sistiert, sind sie darauf hinzuweisen, dass die Sistierung gemäss Wortlaut des Dispositivs in Anwendung von Art. 314 StPO in Verbindung mit Art. 319 ff. StPO und "bis zum Abschluss des Zivilverfahrens [...]", mithin gerade nicht (nur) bis zum Abschluss eines hängigen Vergleichsverfahrens, verfügt wurde. Es ist deshalb davon auszugehen, dass sich die Sistierung auf Art. 314 Abs. 1 lit. b StPO stützt. Verweist die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten in der Begründung auf ein hängiges Vergleichsverfahren und auf Art. 314 Abs. 1 lit. c StPO, erscheint dies zwar widersprüchlich, vermag letztlich aber nichts daran zu ändern, dass mit Blick auf die im Beschwerdeverfahren zu prüfende Rechtmässigkeit der angefochtenen Verfügung die in deren Dispositiv getroffenen Anordnungen ausschlaggebend sind. Damit kann die Frage des Vorliegens von Vergleichsverhandlungen und die diesbezügliche Beteiligung des Beschuldigten offenbleiben. Zu prüfen bleibt, ob die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten das Strafverfahren gegen den Beschuldigten zu Recht bis zum Abschluss des Zivilverfahrens [...] und damit gestützt auf Art. 314 Abs. 1 lit. b StPO sistiert hat.

3.3.2.

Den Beschwerdeführern ist insoweit zu folgen, als der Beschuldigte ausweislich der Akten nicht am hängigen Zivilverfahren [...] beteiligt zu sein scheint. Es ist allerdings auf den engen sachlichen Zusammenhang zwischen dem hängigen Zivilverfahren und dem sistierten Strafverfahren hinzuweisen. Beide Verfahren betreffen denselben Sachverhalt und es stellt sich in beiden im Wesentlichen die Frage, ob und inwieweit das Verhalten von G._____ und F._____ sowie des Beschuldigten im Zusammenhang mit dem Liegenschaftsverkauf, der Herstellung der Verkaufsbroschüre und den geltend gemachten Mängeln als täuschend bzw. arglistig zu erachten ist. Die im bereits hängigen Zivilverfahren zu klärenden Fragen – insbesondere etwa das Vorliegen eines (versteckten) Mangels, allfällige vertragliche Aufklärungspflichten von G._____ und F._____ bzw. Prüfungsobliegenheiten der Beschwerdeführer sowie die Feststellung und Bezifferung eines

allfälligen Schadens – dürften für die strafrechtliche Beurteilung des Sachverhalts bezüglich Betrug und Urkundenfälschung ausschlaggebend, zumindest jedoch von massgeblicher Bedeutung sein. Wenn der Beschuldigte auch nicht als beklagte Partei im Zivilverfahren involviert ist, ist dessen Ausgang für die gegen ihn erhobenen Vorwürfe durchaus von Belang, erschiene im Falle des Unterliegens der Beschwerdeführer im Zivilverfahren eine Strafbarkeit des Beschuldigten als Nicht-Vertragspartei – ohne dem Sachgericht vorzugreifen – wohl von vornherein fraglich. Mit Blick auf die zu erhebenden Beweise ist entgegen den Beschwerdeführern festzuhalten, dass die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten ausweislich der Akten bereits Beweise (Kaufvertrag, Verkaufsbroschüre, Schadensprotokolle, Rechnungen, etc.) erhoben hat (vgl. STA.2023.1615 act. 13 ff.). Inwiefern aufgrund der Sistierung ein Verlust von weiteren Beweisen zu befürchten wäre, wird von den Beschwerdeführern nicht dargelegt und ist auch nicht ersichtlich. Der vorläufige Verzicht auf eine Befragung des Beschuldigten sowie von G._____ und F._____ erscheint angesichts dessen, dass nach Einreichen des Sistierungsantrags vom 14. September 2023 offenbar seitens G._____ und F._____ eine Verweigerung der Aussagen angekündigt wurde, als nachvollziehbar. Im Übrigen ist den Akten zu entnehmen, dass die Hauptverhandlung des Zivilverfahrens am 14. September 2023 bereits teilweise stattgefunden hat und offenbar lediglich aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit eines Gerichtssaales für die Nachmittagsverhandlung nicht fortgeführt werden konnte (vgl. STA.2023.1615 act. 122). Da deshalb davon auszugehen ist, dass das Zivilverfahren zeitnah weitergeführt werden kann, die beanzeigten Delikte des Betrugs und der Urkundenfälschung jeweils erst in 15 Jahren verjähren (vgl. Art. 146 StGB bzw. Art. 251 StGB i.V.m. Art. 97 Abs. 1 lit. b StGB) und die Beschwerdeführer durch die Sistierung des Strafverfahrens gegen den Beschuldigten keinen rechtserheblichen Nachteil erleiden, steht dieser auch das in diesem Zusammenhang besonders zu berücksichtigende Beschleunigungsgebot nicht entgegen.

3.4.

Zusammenfassend ist die Verfügung der Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vom 4. Oktober 2023 nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist damit abzuweisen.

4.

4.1.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die Beschwerdeführer unterliegen mit ihrer Beschwerde vollumfänglich, während die Staatsanwaltschaft Muri-Bremgarten vollumfänglich obsiegt. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind damit ausgangsgemäss den Beschwerdeführern aufzuerlegen.

4.2.

Der Beschuldigte liess sich im vorliegenden Verfahren nicht vernehmen. Es ist ihm kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb ihm keine Entschädigung auszurichten ist.

Die Beschwerdekammer entscheidet:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 500.00 und den Auslagen von Fr. 62.00, zusammen Fr. 562.00, werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt und mit der von ihnen geleisteten Sicherheit von Fr. 500.00 verrechnet, so dass sie noch Fr. 62.00 zu bezahlen haben.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Strafsachen (Art. 78 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. Dieselbe Beschwerde kann erhoben werden gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide, wenn diese einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, Art. 93, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42, Art. 100 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich eine Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG). Für die Beschwerdelegitimation ist Art. 81 BGG massgebend.

Aarau, 11. Januar 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Beschwerdekammer in Strafsachen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Flütsch