

**SBK.2024.317**

(ST.2024.7282)

Art. 57

**Entscheid vom 26. Februar 2025**

Besetzung

Oberrichter Richli, Präsident  
Oberrichterin Massari  
Oberrichterin Schär  
Gerichtsschreiberin Groebli Arioli

Beschwerde-  
führer

**A.**\_\_\_\_\_,  
[...],  
[...]

Beschwerde-  
gegnerin

**Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm,**  
Untere Grabenstrasse 32, Postfach, 4800 Zofingen

Beschuldigte 1

**B.**\_\_\_\_\_, [...]   
[...]

Beschuldigter 2

**C.**\_\_\_\_\_, [...]   
[...]

Beschuldigter 3

**D.**\_\_\_\_\_,  
[...]

Anfechtungs-  
gegenstand

Nichtanhandnahmeverfügung der Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm  
vom 25. Oktober 2024

in der Strafsache gegen B.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_  
und D.\_\_\_\_\_

---

## **Die Beschwerdekammer entnimmt den Akten:**

### **1.**

Am 15. Oktober 2024 erhob A.\_\_\_\_\_ beim Bezirksgericht Zofingen Strafklage gegen B.\_\_\_\_\_ (Beschuldigte 1) und C.\_\_\_\_\_ (Beschuldigter 2) sowie deren Rechtsanwalt D.\_\_\_\_\_ (Beschuldigter 3) wegen Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen (Art. 325<sup>quater</sup> StGB) respektive Nötigung (Art. 181 StGB).

Nachdem das Bezirksgericht Zofingen die Strafanzeige am 17. Oktober 2024 mangels Zuständigkeit an A.\_\_\_\_\_ retournierte, reichte er die entsprechende Strafanzeige am 18. Oktober 2024 bei der Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm ein.

### **2.**

#### **2.1.**

Die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm verfügte am 25. Oktober 2024:

" 1.

Die Strafsache (Strafanzeige von A.\_\_\_\_\_ vom 15. resp. 18. Oktober 2024) wird nicht an die Hand genommen (Art. 310 Abs. 1 lit. a StPO).

2.

Die Kosten gehen zu Lasten des Staates (Art. 423 StPO).

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 430 Abs. 1 StPO).

4.

In der Nichtanhandnahmeverfügung werden keine Zivilklagen behandelt. Der Privatklägerschaft steht nach Eintritt der Rechtskraft der Verfügung der Zivilweg offen (Art. 310 Abs. 2 StPO i.V.m. Art. 320 Abs. 3 StPO)."

Die Oberstaatsanwaltschaft des Kantons Aargau genehmigte die Nichtanhandnahmeverfügung am 28. Oktober 2024.

#### **2.2.**

Mit Eingabe vom 2. November 2024 stellte A.\_\_\_\_\_ eine "dringende Rückfrage" an die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm, welche diese mit Schreiben vom 5. November 2024 beantwortete.

### **3.**

#### **3.1.**

Mit Eingabe vom 7. November 2024 erhob A.\_\_\_\_\_ gegen die ihm am 1. November 2024 zugestellte Nichtanhandnahmeverfügung Beschwerde bei der Beschwerdekammer in Strafsachen des Obergerichts des Kantons Aargau mit dem sinngemässen Antrag auf Aufhebung der Nichtanhandnahmeverfügung.

**3.2.**

Mit Verfügung vom 12. November 2024 forderte die Verfahrensleiterin den Beschwerdeführer auf, innert 10 Tagen ab Zustellung der Verfügung eine Sicherheit für allfällige Kosten in Höhe von Fr. 1'000.00 in die Obergerichtskasse einzubezahlen. Diese Verfügung wurde dem Beschwerdeführer am 14. November 2024 zugestellt. Die Sicherheit ging am 18. November 2024 bei der Obergerichtskasse ein.

**3.3.**

Mit Beschwerdeantwort vom 3. Dezember 2024 beantragte die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen.

**3.4.**

Die Beschuldigten 1 und 2 beantragten mit gemeinsamer sowie der Beschuldigte 3 mit separater Eingabe vom 10. bzw. 9. Dezember 2024 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde.

**3.5.**

Der Beschwerdeführer nahm am 18. Dezember 2024 Stellung und hielt an seiner Beschwerde vom 7. November 2024 fest.

**3.6.**

Mit Eingabe vom 23. Dezember 2024 verzichtete der Beschuldigte 3 auf eine Stellungnahme.

---

**Die Beschwerdekammer zieht in Erwägung:**

**1.**

**1.1.**

Nichtanhandnahmeverfügungen der Staatsanwaltschaft sind gemäss Art. 310 Abs. 2 i.V.m. Art. 322 Abs. 2 und Art. 393 Abs. 1 lit. a StPO mit Beschwerde anfechtbar. Beschwerdeausschlussgründe i.S.v. Art. 394 StPO liegen nicht vor. Die Beschwerde wurde überdies frist- und formgerecht (vgl. Art. 396 Abs. 1 i.V.m. Art. 385 Abs. 1 StPO) erhoben.

**1.2.**

Partei im Strafverfahren ist unter anderem die Privatklägerschaft (Art. 104 Abs. 1 lit. b StPO). Als Privatklägerschaft gilt die geschädigte Person, die ausdrücklich erklärt, sich am Strafverfahren als Straf- oder Zivilkläger zu beteiligen (Art. 118 Abs. 1 StPO). Als geschädigte Person gilt die Person, die durch die Straftat in ihren Rechten unmittelbar verletzt worden ist (Art. 115 Abs. 1 StPO). Unmittelbar verletzt und damit Geschädigter im Sinne von Art. 115 StPO ist, wer Träger des durch die verletzte Strafnorm geschützten oder zumindest mitgeschützten Rechtsguts ist

(BGE 150 IV 405 E. 3.2 mit Verweis auf BGE 145 IV 433 E. 3.6 und BGE 143 IV 77 E. 2.1 f.). Auch zum Strafantrag im Sinne von Art. 30 StGB ist berechtigt, wer durch die Straftat verletzt ist, d.h. wer Träger des unmittelbar betroffenen Rechtsguts ist. Der Begriff des Verletzten gemäss Art. 30 Abs. 1 StGB ist insofern identisch mit demjenigen des Geschädigten nach Art. 115 Abs. 1 StPO (BGE 141 IV 380 E. 2.3.4).

Geschädigte, die sich nicht als Privatkläger konstituiert haben, können eine Nichtanhandnahme nicht anfechten. Die Konstituierung als Privatkläger hat bis zum Abschluss des Vorverfahrens zu erfolgen (Art. 118 Abs. 3 i.V.m. Art. 318 StPO). Diese Einschränkung gilt jedoch nicht, wenn die geschädigte Person keine Gelegenheit hatte, sich zur Frage der Konstituierung zu äussern (HEINIGER/RICKLI, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2023, N. 6 zu Art. 322 StPO). Dem Beschwerdeführer, dessen Strafanzeige als Ausübung des Strafantragsrecht genügt, wurde im Rahmen des Vorverfahrens keine Gelegenheit eingeräumt, sich als Privatkläger zu konstituieren. Als Geschädigter der nach seiner Darstellung zu seinem Nachteil verübten Nötigung bzw. Widerhandlungen gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen ist er zur Beschwerde legitimiert.

### **1.3.**

Soweit der Beschwerdeführer mit Beschwerde auch die Anhandnahme der Strafanzeige betreffend Ehrverletzung verlangt (vgl. Beschwerde S. 5 f.; Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 S. 1 ff.), so liegt dies ausserhalb des durch die angefochtene Nichtanhandnahmeverfügung gegen die Beschuldigten 1–3 begrenzten Streitgegenstands und ist auf die Beschwerde diesbezüglich von vornherein nicht einzutreten (vgl. dazu GUIDON, Die Beschwerde gemäss Schweizerischer Strafprozessordnung, 2011, Rz. 390, 543).

### **1.4.**

Im Übrigen sind die Eintretensvoraussetzungen erfüllt und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist – mit der erwähnten Ausnahme – einzutreten.

## **2.**

### **2.1.**

Die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm begründet die Nichtanhandnahme im Wesentlichen damit, dass die Beschuldigten 1 und 2 den Beschuldigten 3 mandatiert hätten, um gegen den Beschwerdeführer eine Forderung aus einem Mietverhältnis durchzusetzen. Damit hätten sich die Beschuldigten weder der Nötigung noch der Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen strafbar gemacht. Es handle sich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit, weshalb die Strafsache nicht an die Hand genommen werde.

**2.2.**

In der Beschwerde macht der Beschwerdeführer zusammengefasst geltend, er habe bei der letzten Nebenkostenabrechnung eine grundsätzliche Zahlungsbereitschaft signalisiert, jedoch um eine Sistierung bis zum richterlichen Entscheid betreffend das laufende mietrechtliche Verfahren gebeten. Das Schreiben des Beschuldigten 3 vom 14. Oktober 2024, verbunden mit einer aussergewöhnlichen (recte: ausserordentlichen) Kündigungsandrohung, sei deshalb nichts anderes als eine Nötigung bzw. mindestens eine Widerhandlung gegen die Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Begründung der Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm, die Sache sei wegen eines schon laufenden zivilrechtlichen Verfahrens nicht an die Hand zu nehmen, sei falsch und inakzeptabel.

**2.3.**

In der Beschwerdeantwort macht die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm geltend, dass sie die Sache nicht wegen eines laufenden Zivilverfahrens nicht an die Hand genommen habe, sondern weil offensichtlich kein Straftatbestand erfüllt sei, was in Ziff. 4 f. der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung begründet worden sei. Soweit weitergehend, werde auf eine Auseinandersetzung mit den Ausführungen in der Beschwerdeschrift verzichtet.

**2.4.**

Der Beschuldigte 3 verweist auf die Ausführungen in der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung und schliesst sich den dortigen Ausführungen an.

**2.5.**

Die Beschuldigten 1 und 2 machen geltend, dass das Schreiben des Beschuldigten 3 vom 14. Oktober 2024 im Auftrag der Beschuldigten 1 sowie deren Schwägerin E.\_\_\_\_\_ als Eigentümerinnen erfolgt sei, weshalb die Vorwürfe gegenüber dem Beschuldigten 2, welcher weder Eigentümer noch Vermieter der vom Beschwerdeführer bewohnten Wohnung sei, haltlos seien. Wie die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm in der angefochtenen Nichtanhandnahmeverfügung zutreffend festhalte, hätten sie einzig und allein das ihnen gemäss Mietrecht zustehende Recht wahrgenommen, den Beschwerdeführer auf Grund der fälligen Nebenkosten zu mahnen, ihm eine Zahlungsfrist anzusetzen und – falls die Zahlung unterlassen werde – die ausserordentliche Kündigung anzudrohen. Die Ausübung des ihnen zustehenden Rechts nach Art. 257d OR stelle weder eine Nötigung noch einen Verstoß gegen das Verbot der Androhung von Nachteilen bei Anfechtung von Vermieterforderungen dar.

**2.6.**

Mit Stellungnahme vom 18. Dezember 2024 hält der Beschwerdeführer an seiner Beschwerde fest.

### 3.

Die Staatsanwaltschaft eröffnet insbesondere dann eine Untersuchung, wenn sich aus den Informationen und Berichten der Polizei, aus der Strafanzeige oder aus ihren eigenen Feststellungen ein hinreichender Tatverdacht ergibt (Art. 309 Abs. 1 lit. a StPO). Die Staatsanwaltschaft verzichtet dagegen auf die Eröffnung einer Untersuchung, wenn sie sofort eine Nichtanhandnahmeverfügung oder einen Strafbefehl erlässt (vgl. Art. 309 Abs. 4 StPO). Die Staatsanwaltschaft verfügt die Nichtanhandnahme eines Strafverfahrens, 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). Die Frage, ob die Strafverfolgungsbehörde ein Strafverfahren durch Nichtanhandnahme erledigen kann, beurteilt sich nach dem aus dem strafprozessualen Legalitätsprinzip abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro duriore". Danach darf die Nichtanhandnahme nur in sachverhältnismässig und rechtlich klaren Fällen ergehen (Urteil des Bundesgerichts 7B\_97/2023 vom 13. November 2024 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 137 IV 285 E. 2.3; Urteil 6B\_628/2022 vom 22. März 2023 E. 3.2.1; je mit Hinweisen).

Ein hinreichender Tatverdacht setzt voraus, dass die erforderlichen Hinweise auf eine strafbare Handlung konkreter Natur sind. Konkret ist der Tatverdacht dann, wenn eine gewisse Wahrscheinlichkeit für eine strafrechtliche Verurteilung der beschuldigten Person spricht. Die Gesamtheit der tatsächlichen Hinweise muss die plausible Prognose zulassen, dass die beschuldigte Person mit einiger Wahrscheinlichkeit verurteilt werden wird. Diese Prognose geht über die allgemeine theoretische Möglichkeit hinaus. Ein blosser Anfangsverdacht, d.h. eine geringe Wahrscheinlichkeit einer Verurteilung aufgrund vager tatsächlicher Anhaltspunkte (z.B. ungenaue Schilderungen eines Anzeigeerstatters), löst zwar eine Strafverfolgungspflicht aus, genügt für die Eröffnung einer Untersuchung aber nicht (LANDSHUT/BOSSHARD, in: Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Aufl. 2020, N. 25 f. zu Art. 309 StPO). In Zweifelsfällen ist gestützt auf den aus dem Legalitätsprinzip (Art. 5 Abs. 1 BV) abgeleiteten Grundsatz "in dubio pro duriore" die Sache von der Staatsanwaltschaft an die Hand zu nehmen. Die Untersuchung muss eröffnet oder fortgeführt werden, wenn eine Verurteilung wahrscheinlicher erscheint als ein Freispruch oder wenn die Wahrscheinlichkeiten eines Freispruchs und einer Verurteilung gleich erscheinen, besonders bei schweren Fällen. Der Grundsatz "in dubio pro reo" (vgl. Art. 10 Abs. 1 und Abs. 3 StPO) ist in diesem Verfahrensstadium nicht anwendbar (Urteil des Bundesgerichts 6B\_662/2017 vom 20. September 2017 E. 3.2).

### 4.

#### 4.1.

Der Nötigung nach Art. 181 StGB macht sich schuldig, wer jemanden durch Gewalt oder Androhung ernstlicher Nachteile oder durch andere

Beschränkung seiner Handlungsfreiheit nötigt, etwas zu tun, zu unterlassen oder zu dulden. Schutzobjekt des Tatbestands ist die Freiheit der Willensbildung und Willensbetätigung des Einzelnen. Diese ist strafrechtlich unabhängig von der Art der (legalen) Tätigkeit geschützt, welche der Betroffene nach seinem frei gebildeten Willen verrichten will. Art. 181 StGB ist ein Erfolgsdelikt; die Anwendung des Nötigungsmittels muss den Betroffenen in seiner Handlungsfreiheit beeinträchtigen (Urteil des Bundesgerichts 6B\_1300/2022 vom 12. Januar 2023 E. 3.1 mit Verweis auf BGE 134 IV 216 E. 4.4.3).

Eine "Androhung ernstlicher Nachteile" liegt vor, wenn nach der Darstellung des Täters der Eintritt des Nachteils als von seinem Willen abhängig erscheint und wenn die Androhung geeignet ist, den Betroffenen in seiner Entscheidungsfreiheit einzuschränken (DELNON/RÜDY, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N. 25 ff. zu Art. 181 StPO). Ernstlich sind die Nachteile, wenn ihre Androhung nach einem objektiven Massstab geeignet ist, auch eine besonnene Person in der Lage des Betroffenen gefügig zu machen und so seine freie Willensbildung und -betätigung zu beschränken (BGE 122 IV 322 E. 1a mit Verweis auf BGE 120 IV 17 E. 2a/aa mit Hinweisen).

Die Tatbestandsvariante der "anderen Beschränkung der Handlungsfreiheit" ist restriktiv auszulegen. Dieses Zwangsmittel muss, um tatbestandsmässig zu sein, das üblicherweise geduldete Mass an Beeinflussung in ähnlicher Weise eindeutig überschreiten, wie es für die ausdrücklich genannten Nötigungsmittel der Gewalt und der Androhung ernstlicher Nachteile gilt. Es muss ihnen in seiner Intensität bzw. Wirkung ähnlich sein (Urteil des Bundesgerichts 7B\_368/2023 vom 18. April 2024 E. 3.1.2 mit Verweis auf BGE 141 IV 437 E. 3.2.1; BGE 137 IV 326 E. 3.3.1; Urteile des Bundesgerichts 6B\_1238/2023 vom 21. März 2024 E. 1.1 und 7B\_8/2023 vom 27. September 2023 E. 4.2.1; je mit Hinweisen).

Eine Nötigung ist nur unrechtmässig, wenn das Mittel oder der Zweck unerlaubt ist, wenn das Mittel zum erstrebten Zweck nicht im richtigen Verhältnis steht oder wenn die Verknüpfung zwischen einem an sich zulässigen Mittel und einem erlaubten Zweck rechtsmissbräuchlich oder sittenwidrig ist. Letzteres trifft insbesondere zu, wenn zwischen dem Gegenstand der Drohung und demjenigen der Forderung kein sachlicher Zusammenhang besteht. In subjektiver Hinsicht verlangt Art. 181 StGB, dass der Täter mit Vorsatz handelt, das heisst, dass er, im Bewusstsein um die Unrechtmässigkeit seines eigenen Verhaltens, sein Opfer zu einem bestimmten Verhalten zwingen will; Eventualvorsatz genügt (Urteil des Bundesgerichts 6B\_1300/2022 vom 12. Januar 2023 E. 3.1 mit Verweis auf BGE 141 IV 437 E. 3.2.1 f., BGE 137 IV 326 E. 3.3.1, BGE 134 IV 216 E. 4.1, BGE 120 IV 17 E. 2a/bb/c, BGE 106 IV 125 E. 3a sowie Urteile des

Bundesgerichts 6B\_28/2021 vom 29. April 2021 E. 2.1, 6B\_852/2019 vom 16. Juli 2020 E. 2.2.2 und 6B\_303/2020 vom 6. Oktober 2020 E. 2.1).

Soweit das von Art. 325<sup>quater</sup> StGB erfasste Verhalten zugleich den Straftatbestand von Art. 181 StGB erfüllt, geht Art. 181 StGB vor (MUSKENS, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N. 29 zu [ursprünglich] Art. 325<sup>bis</sup> StGB).

#### **4.2.**

Der Umstand, dass die Vermieterinnen bzw. die Beschuldigte 1 (der Beschuldigte 2 ist offensichtlich weder Eigentümer noch Vermieter der vom Beschwerdeführer [und seiner Ehefrau] bewohnten Liegenschaft, vgl. dazu die Beschwerdeantwort der Beschuldigten 1 und 2) bzw. der Beschuldigte 3 mit einer ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages wegen Zahlungsverzugs drohten, sollte der Beschwerdeführer (und seine Ehefrau) die Zahlung von Fr. 4'021.50 für die Heizkostenabrechnung unterlassen (vgl. Beleg I zur Strafanzeige vom 18. Oktober 2024), erfüllt den Tatbestand der Nötigung nicht, da das angedrohte Mittel (ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages) sich auf Art. 257d OR stützt, somit erlaubt ist und darüber hinaus auch nicht rechtsmissbräuchlich eingesetzt wurde:

Art. 257d OR setzt nicht voraus, dass die Mietzins- oder Nebenkostenforderung unbestritten ist oder gerichtlich festgestellt wurde, sondern lediglich, dass sie fällig ist. Wenn einem Mieter eine Zahlungsfrist gesetzt wird und er die Forderung als unberechtigt ansieht, muss er entscheiden, ob er zahlen will oder nicht. Im letzteren Fall geht er das Risiko ein, dass sich die Forderung des Vermieters am Ende als berechtigt erweist und dass womöglich der Mietvertrag gekündigt wird. Der Vermieter, der den Mietvertrag kündigt und weiss, dass der Mieter die Nebenkostenabrechnung bestreitet, muss in Kauf nehmen, dass sich das Verfahren der Kündigungsanfechtung wegen des Streits um die Nebenkosten in die Länge ziehen kann (BGE 140 III 591 Regeste und E. 3.2 = Pra 104 [2015] Nr. 55). Das Bundesgericht hat im besagten Entscheid die Meinung einiger Autoren, wonach der Mietvertrag nicht gestützt auf Art. 257d OR gekündigt werden dürfe, wenn der jährliche Saldo der Heiznebenkosten bestritten werde, ausdrücklich abgelehnt. Dass die angedrohte ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages nicht im richtigen Verhältnis zum erstrebten Zweck, nämlich die Bezahlung der Nebenkosten steht, ist ebenfalls nicht ersichtlich, hielt das Bundesgericht im bereits erwähnten Urteil 140 III 591 doch fest, dass bereits ein Zahlungsrückstand von Fr. 164.00 nicht unbedeutend sei. Deshalb die Androhung der ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages sittenwidrig sein soll (Beschwerde, S. 6, 9), ist nicht ansatzweise ersichtlich. Am Gesagten ändert auch nichts, dass offenbar bereits eine mietrechtliche Streitigkeit betreffend eine andere Nebenkostenabrechnung zwischen dem Beschwerdeführer und der Beschuldigten 1 und E. \_\_\_\_\_ (vgl. Beschwerdeantwort der Beschuldigten 1 und 2) rechtshängig ist, da der Mietvertrag

und die sich daraus ergebenden Pflichten des Beschwerdeführers nach wie vor Bestand haben.

Die Folgen eines Zahlungsverzugs des Mieters sind *von Gesetzes wegen* einschneidend und schränken dessen Handlungsfreiheit in diesem Zusammenhang ein. Deshalb ist augenscheinlich, dass das Vorgehen der Beschuldigten 1 und 3 den Tatbestand der Nötigung nicht erfüllen, wenn sie sich auf die gesetzliche Bestimmung (Art. 257d OR) berufen, andernfalls damit das Vermietern von Gesetzes wegen zustehende Recht der ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages (Art. 257d OR) nicht nur gänzlich ausgehebelt, sondern gar auch noch strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen würde. Der Mieter ist dem Handeln des Vermieters indessen nicht schutzlos ausgeliefert. Vielmehr kann er sich sowohl gegen die Nebenkostenabrechnung als auch gegen eine (ausserordentliche) Kündigung des Mietvertrages auf dem zivilrechtlichen Weg zur Wehr setzen. Steht dem Beschwerdeführer aber offen, gegen die Vermieterschaft auf dem zivilrechtlichen Weg vorzugehen, ist schliesslich gar fraglich, ob die Kündigungsandrohung überhaupt einen ernstlichen Nachteil im Sinne von Art. 181 StGB darstellt (BGE 115 IV 207 E. 2a). Andere Handlungen der Beschuldigten 1–3, die mit einiger Wahrscheinlichkeit das Tatbestandselement der Androhung ernstlicher Nachteile im Sinne von Art. 181 StGB erfüllen könnten, sind nicht ersichtlich.

Die Tatbestandsvariante der "anderen Beschränkung Handlungsfreiheit" ist vorliegend ebenfalls offensichtlich nicht erfüllt. Dass der Beschwerdeführer gerne vor der Zahlung der Nebenkosten 2023/2024 Gewissheit über die Korrektheit der ihm früher in Rechnung gestellten Nebenkosten hätte (vgl. dazu insbesondere Beleg II zur Strafanzeige vom 18. Oktober 2024 sowie Beschwerde S. 8), ist zwar nachvollziehbar, ändert aber nichts daran, dass er weiterhin an die mietvertraglichen Pflichten gebunden ist. Wie die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm zutreffend ausführte, handelt es sich vorliegend einzig um eine zivil-, konkret mietrechtliche Streitigkeit, sind sich der Beschwerdeführer und die Vermieterschaft sowie deren Rechtsvertreter betreffend die Höhe der Nebenkosten uneins. Daran vermag auch die Anrufung verschiedener Straftatbestände bzw. Gebote durch den Beschwerdeführer nichts zu ändern.

#### **4.3.**

Nach dem Gesagten ist die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm zutreffend davon ausgegangen, dass der Straftatbestand der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB nicht erfüllt ist.

## **5.**

### **5.1.**

Der Beschwerdeführer hält – zumindest eventualiter – auch an der Anhandnahme der Strafuntersuchung wegen Art. 325<sup>quater</sup> StGB fest (vgl. Beschwerde S. 2).

### **5.2.**

Gemäss Art. 325<sup>quater</sup> StGB wird auf Antrag des Mieters mit Busse bestraft, wer: 1. den Mieter unter Androhung von Nachteilen, insbesondere der späteren Kündigung des Mietverhältnisses, davon abhält oder abzuhalten versucht, Mietzinse oder sonstige Forderungen des Vermieters anzufechten (Abs. 1); 2. dem Mieter kündigt, weil dieser die ihm nach dem Obligationenrecht zustehenden Rechte wahrnimmt oder wahrnehmen will (Abs. 2); 3. Mietzinse oder sonstige Forderungen nach einem gescheiterten Einigungsversuch oder nach einem richterlichen Entscheid in unzulässiger Weise durchsetzt oder durchzusetzen versucht (Abs. 3).

### **5.3.**

Abs. 2 von Art. 325<sup>quater</sup> StGB gelangt von vornherein nicht zur Anwendung, da die Beschuldigte 1 und der Beschuldigte 3 die Kündigung nur angedroht haben, und dies auch nicht deshalb, weil der Beschwerdeführer seine Rechte wahrnehmen will (Rachekündigung, MUSKENS, a.a.O, N. 13 ff. zu [ursprünglich] Art. 325<sup>bis</sup> StGB).

Ebenfalls scheidet Abs. 3 von Art. 325<sup>quater</sup> StGB aus, da ausweislich der Akten weder ein Einigungsversuch gescheitert noch ein richterlicher Entscheid (bereits) ergangen ist (MUSKENS, a.a.O, N. 24 zu [ursprünglich] Art. 325<sup>bis</sup> StGB). Zudem ist die Anrufung von Art. 257d OR nicht unzulässig im Sinne dieser Bestimmung.

Schliesslich gelangt auch Abs. 1 von Art. 325<sup>quater</sup> StGB nicht zur Anwendung, da die Struktur des Tatbestandselements der Androhung von Nachteilen bei Anfechtung von Vermieterforderungen mutatis mutandis identisch mit demjenigen des "Androhens von Nachteilen" i.S.v. Art. 181 StGB ist (MUSKENS, a.a.O, N. 7 zu [ursprünglich] Art. 325<sup>bis</sup> StGB) und der Straftatbestand der Nötigung im Sinne von Art. 181 StGB nach dem Obgesagten nicht erfüllt ist (vgl. dazu oben, E. 4.2). Zudem ging es im Schreiben vom 14. Oktober 2024 des Beschuldigten 3, mit welchem er die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages androhte, auch nicht darum, den Beschwerdeführer davon abzuhalten, die Nebenkostenabrechnung 2023/2024 anzufechten, sondern vielmehr darum, ihn zur Bezahlung derselben zu bewegen.

### **5.4.**

Zusammenfassend liegt mit der Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm auch hinsichtlich des Tatbestands der Widerhandlungen gegen die

Bestimmungen zum Schutz der Mieter von Wohn- und Geschäftsräumen im Sinne von Art. 325<sup>quater</sup> StGB eine klare Straflosigkeit der Beschuldigten 1–3 vor.

**6.**

Demgemäss hat die Staatsanwaltschaft Zofingen-Kulm das Verfahren zu Recht nicht an die Hand genommen.

**7.**

**7.1.**

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem vollständig unterliegenden Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 428 Abs. 1 StPO). Es ist ihm keine Entschädigung auszurichten.

**7.2.**

Den nicht anwaltlich verteidigten Beschuldigten 1–3 ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden, weshalb ihnen für ihr Obsiegen keine Entschädigung auszurichten ist.

---

**Die Beschwerdekammer entscheidet:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

**2.**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens, bestehend aus einer Gerichtsgebühr von Fr. 1'000.00 und den Auslagen von Fr. 134.00, zusammen Fr. 1'134.00, werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit der geleisteten Sicherheit von Fr. 1'000.00 verrechnet, sodass er noch Fr. 134.00 zu bezahlen hat.

---

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, 26. Februar 2025

**Obergericht des Kantons Aargau**

Beschwerdekammer in Strafsachen

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Richli

Groebli Arioli