

SST.2022.76
(ST.2020.131; ST.2017.76)

Urteil vom 3. November 2022

Besetzung Oberrichter Six, Präsident
 Oberrichter Fedier
 Oberrichter Holliger
 Gerichtsschreiberin Wanner

Anklägerin **Kantonale Staatsanwaltschaft,**
 Bleichemattstrasse 7, 5001 Aarau

Privatkläger 1 **A.____,**
 [...]

Privatklägerin 2 **B.____,**
 [...]

 beide Privatkläger vertreten durch Rechtsanwalt Alain Lässer,
 [...]

Beschuldigter **C.____,**
 geboren am tt.mm.1955, von Lützelflüh,
 [...]

 verteidigt durch Rechtsanwalt Kenad Melunovic,
 [...]

Gegenstand Betrug

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

Am 18. Juni 2020 erhob die Kantonale Staatsanwaltschaft gegen den Beschuldigten Anklage wegen Betrugs (Verfahrensakten [VA] act. 1 ff.).

2.

Mit Urteil vom 10. November 2021 sprach die Präsidentin des Bezirksgerichts Aarau den Beschuldigten von Schuld und Strafe frei, wies das Grundbuchamt Zofingen an, die Grundbuchsperre betreffend die Liegenschaft in Q., Grundstück Nr. [...], aufzuheben, verwies die Schadenersatzansprüche der Privatklässer A. und B. auf den Zivilweg und wies die Anträge der Privatklässer A. und B. auf eine angemessene Entschädigung sowie eine Ersatzforderung ab.

3.

3.1.

Sowohl die Privatklässer A. und B. als auch die Staatsanwaltschaft meldeten am 22. November 2021 je die Berufung an und verlangten ein begründetes Urteil, wobei die Staatsanwaltschaft ihre Berufung mit Schreiben vom 21. März 2022 zurückzog.

3.2.

Mit Berufungserklärung vom 30. März 2022 beantragten die Privatklässer A. und B., dass das Urteil vollständig aufzuheben, der Beschuldigte wegen Betrugs schuldig zu sprechen und zu einer Freiheitsstrafe von 24 Monaten sowie einer Verbindungsbusse von Fr. 10'000.00 zu verurteilen sei. Die Zivilforderung im Umfange von Fr. 558'671.76 (Fr. 476'664.91 zzgl. 5% Zins seit 1. März 2015 und Fr. 82'006.85) sei gutzuheissen, eventualiter im Grundsatz nach festzustellen und hinsichtlich der genauen Höhe auf den Zivilweg zu verweisen; die Ersatzforderung der Staatsanwaltschaft im Umfange von Fr. 476'664.91 sei gutzuheissen und der Privatklässerschaft, die im Gegenzug ihre Zivilforderung im Umfange der Ersatzforderung an den Staat abtritt, zuzusprechen. Der beschlagnahmte Vermögenswert (Liegenschaft Grundstück Nr. [...] in Q.) sei zur Deckung der Ersatzforderung zu verwerten. Die Privatklässerschaft sei für deren Aufwendungen im Vor-, Haupt- und Berufungsverfahren angemessen zu entschädigen und die Verfahrenskosten ausgangsgemäss neu zu verlegen.

3.3.

Die Staatsanwaltschaft erhob am 20. April 2022 Anschlussberufung und beantragte, dass das Urteil vollumfänglich aufzuheben, der Beschuldigte wegen Betrugs schuldig zu sprechen und er hierfür mit einer Freiheitsstrafe von 14 Monaten sowie einer Verbindungsbusse von Fr. 2'000.00 zu bestrafen sei. Der beschlagnahmte Vermögenswert (Liegenschaft

Grundstück Nr. [...] in Q.) sei zur Deckung der Ersatzforderung zu verwerten; sofern die Zivilforderung nicht gutgeheissen oder nicht darauf eingetreten werde, sei der beschlagnahmte Vermögenswert zu verwerten und der Erlös zugunsten des Kantons Aargau einzuziehen. Der Beschuldigte sei zu einer Ersatzforderung zu verpflichten und die Kosten- und Entschädigungsfolgen seien zulasten des Beschuldigten zu verlegen.

3.4.

Mit Schreiben vom 25. April 2022 teilte der Beschuldigte mit, dass er auf einen Nichteintretensantrag in Bezug auf die Berufung der Privatklässer A. und B. verzichte.

3.5.

Der Beschuldigte beantragte mit Schreiben vom 23. Mai 2022, dass auf die Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft nicht einzutreten sei.

3.6.

Die Staatsanwaltschaft reichte am 7. Juni 2022 ihre Anschlussberufungsbegründung ein.

3.7.

Die Privatklässer A. und B. verzichteten mit Schreiben vom 11. Juli 2022 auf die Einreichung einer Antwort auf die Anschlussberufungsbegründung der Staatsanwaltschaft und reichten mit Eingabe vom 15. Juli 2022 ihre eigene Berufungsbegründung ein.

3.8.

Das Bundesgericht wies mit Urteil 1B_376/2022 vom 20. Oktober 2022 eine vom Beschuldigten erhobene Beschwerde, in welcher er beantragte, das Obergericht sei anzuweisen, noch vor der Durchführung des weiteren Berufungsverfahrens und vor der Berufungsverhandlung einen anfechtbaren Entscheid über die Zulässigkeit der Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft – nämlich einen Nichteintretensentscheid, eventualiter einen Eintretensentscheid – zu erlassen und den Parteien zu eröffnen, ab.

3.9.

Die gemeinsame Berufungsverhandlung i.S. C. (SST.2022.76) und G. (SST.2022.77) fand am 3. November 2022 statt. Sowohl die Privatklässer A. und B. als auch die Staatsanwaltschaft hielten an ihren Anträgen fest. Der Beschuldigte beantragte die vollumfängliche Abweisung der Berufung.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der Beschuldigte hat mit Eingabe vom 23. Mai 2022 beantragt, dass auf die Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft nicht einzutreten sei, da diese ihre Berufung wieder zurückgezogen habe und ein Rückzug i.S.v. Art. 386 Abs. 3 StPO i.V.m. Art. 3 Abs. 2 lit. a und b StPO endgültig sei. Mit Eingabe vom 21. Juni 2022 begründete der Beschuldigte den Nichteintretensantrag auch damit, dass Art. 401 StPO einer Partei die Möglichkeit einer Anschlussberufung gebe, wenn die Gegenpartei das Urteil anfechte. Gegenpartei in diesem Verfahren sei jedoch nicht die Staatsanwaltschaft, sondern die Privatklässler A. und B.

Eine Partei, die sich mit einem erstinstanzlichen Urteil im Ergebnis (wenn auch nicht in allen Einzelpunkten) abfinden kann, verzichtet i.d.R. auf die selbstständige Einlegung eines Rechtsmittels. Legt nun aber eine andere Partei gegen das Urteil eine Berufung ein, so eröffnet ihr die Anschlussberufung die Möglichkeit, die für sie als unbefriedigend empfundenen Punkte doch noch der Berufungsinstanz zur Prüfung zu unterbreiten (Art. 401 StPO i.V.m. Art. 399 Abs. 3 und 4 StPO; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 6B_895/2019 vom 15. September 2020 E. 2.4.1). Zur Anschlussberufung legitimiert ist, wer auch zur Erhebung einer Hauptberufung berechtigt ist. Wer darauf verzichtet, selbstständig Berufung zu erheben, verzichtet nicht gleichzeitig auf das Erheben einer Anschlussberufung. So ist denkbar, dass ein Verfahrensbeteiligter sich mit dem erstinstanzlichen Urteil abfindet, weil er im Interesse eines raschen Abschlusses des Verfahrens, oder weil ihm das Urteil insgesamt (wenn auch nicht in allen Einzelfragen) als annehmbar erscheint, auf eine Berufung verzichtet, sich aber anders entschliesst, wenn ein anderer Verfahrensbeteiligter einzelne Punkte bemängelt. Ist ein Urteil einmal der Berufungsinstanz unterbreitet, sollen alle Parteien ihrerseits Mängel rügen können. Selbst wer vor der Zustellung des begründeten Entscheides auf selbstständige Berufung verzichtet oder seine Hauptberufung zurückgezogen hat, kann eine Anschlussberufung zur Berufung eines anderen Verfahrensbeteiligten erheben (vgl. zum Ganzen EUGSTER, in: Basler Kommentar, Schweizerische Strafprozessordnung, 2. Aufl. 2014, N. 2 zu Art. 401 StPO). Soweit sich der Beschuldigte in seiner Beschwerde an das Bundesgericht vom 12. Juli 2022 auf das Urteil des Bundesgerichts 6B_1498/2020 vom 29. November 2021 stützt, so ist festzuhalten, dass dieses vorliegend nicht einschlägig ist, da in casu der Zweck der Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft gerade nicht einzig darin besteht, Druck auf den Beschuldigten auszuüben. Dies vor dem Hintergrund, dass nicht der Beschuldigte, sondern die Privatklässlerschaft Berufung erhoben hat und die Angelegenheit daher ohnehin vom Berufungsgericht zu prüfen ist bzw. der Beschuldigte eine gerichtliche Überprüfung der Angelegenheit (und somit eine allfällige Strafe) nicht

verhindern kann (vgl. BGE 139 IV 84 E. 1.2). Auf die Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft ist nach dem Gesagten einzutreten.

Wie bereits mit Verfügung vom 22. Juni 2022 festgehalten, ist das Berufungsgericht – zumindest in der vorliegenden Konstellation, in welcher die Berufung durch die Privatklägerschaft erklärt worden ist – nicht verpflichtet, im schriftlichen Verfahren vorab einen Entscheid über Eintretensfragen hinsichtlich der Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft zu fällen, selbst wenn die entsprechenden Anträge korrekt gestellt worden sind (vgl. ZIMMERLIN: in Kommentar zur Schweizerischen Strafprozessordnung, 3. Aufl. Zürich 2020, N. 12 zu Art. 403 StPO mit Hinweis; vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1B_376/2022 vom 20. Oktober 2022 E. 2.2).

2.

2.1.

In tatsächlicher Hinsicht wird dem Beschuldigten gemäss Anklageschrift vom 18. Juni 2020 zusammengefasst vorgeworfen, dass er (zusammen mit seiner Ehefrau G.; Mitbeschuldigte im Parallelverfahren SST.2022.77) im Dezember 2014 mindestens fünf Mal sein zum Verkauf stehendes Haus am [Adresse] in R. den Privatkägern A. und B. zur Besichtigung gezeigt und dabei bewusst über die Beschaffenheit des Kaufobjekts (Problematik mit der Entwässerung und weitere wasserbedingte und konstruktive Mängel) getäuscht habe, indem er während den zahlreichen Besichtigungen des Verkaufsobjektes, als auch anlässlich der öffentlichen Beurkundung vor Unterzeichnung des Kaufvertrags in Anwesenheit von Notar H. in S. beteuert haben soll, dass das Verkaufsobjekt – mit Ausnahme des Mangels der losen Natursteinplatten auf dem Balkon im Obergeschoss, welcher den Parteien bekannt und im Kaufvertrag vermerkt gewesen sei – weder in der Vergangenheit noch aktuell Mängel, insbesondere keine wasserbedingten Mängel, aufgewiesen habe oder aufweise. Insofern wird dem Beschuldigten eine Täuschung durch ausdrückliche Erklärung der Mängelfreiheit der Liegenschaft vorgeworfen.

Zudem wird dem Beschuldigten vorgeworfen, dass er vor dem Verkauf feuchtigkeitsbedingte Schäden an der Liegenschaft notdürftig renoviert oder renovieren lassen habe und so gravierende Mängel verschwiegen bzw. vertuscht und dadurch einen höheren Kaufpreis erzielt habe.

2.2.

Die Vorinstanz sprach den Beschuldigten von Schuld und Strafe frei, da dem Beschuldigten nicht nachgewiesen werden könne, dass der Beschuldigte im Wissen über die wahren Tatsachen bzw. über die Mängel an der Liegenschaft (Entwässerungsproblematik und konstruktive Mängel) den Privatkägern A. und B. falsche Tatsachen vorgespiegelt habe, indem er die Mängelfreiheit der Liegenschaft beteuert habe. Insofern dem

Beschuldigten vorgeworfen werde, er habe durch die verschiedenen Anstriche (das Übermalen der Betonflächen an der Garageninnenwand, an der Aussenwand der Garage auf der Seite der Aussentreppe, die Deckenstirne des Balkons im Obergeschoss, welche sich über der Terrasse im EG befindet, die Fläche der Betonstirne unterhalb der Terrasse EG sowie auch die Flanschen und Pfosten auf der grossen Terrasse) Täuschungshandlungen i.S.v. Art. 146 StGB vorgenommen, vermöge er diese nachvollziehbar und belegbar zu begründen. Die Reinigung der ganzen Terrasse inkl. Bodenplatten und Geländer von Flecken und dunklen Verfärbungen mittels Kärcher im Frühling erscheine auch im Hinblick auf einen Liegenschaftsverkauf im Rahmen des Üblichen zu liegen und rechtfertige es nicht, daraus zu schliessen, dass der Beschuldigte von der Entwässerungsproblematik der Liegenschaft gewusst habe bzw. auf eine Handlung zur Täuschung über die Mängelfreiheit vorgenommen habe. Insgesamt lasse damit das Verhalten des Beschuldigten keine Rückschlüsse auf das Wissen über die Entwässerungsproblematik der Liegenschaft zu. Darüber hinaus könne nicht nachgewiesen werden, dass der Beschuldigte aus dem Vorliegen gewisser äusserlicher Anzeichen an der Liegenschaft wie Flecken und Aussinterungen auf ein grundlegendes Entwässerungsproblem im ihm vorgeworfenen Ausmass geschlossen habe. Es fehle somit am Nachweis, dass der Beschuldigte von den Konstruktionsmängeln an der Liegenschaft gewusst habe, weshalb ihm auch keine Täuschungshandlung zum Vorwurf gemacht werden könne und er vom Vorwurf des Betrugs gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB freizusprechen sei (vgl. vorinstanzliches Urteil E. 2.6.3).

2.3.

Die Privatkläger A. und B. machen mit Berufung im Wesentlichen geltend, dass dem Beschuldigten die Feuchtigkeits- und Wasserprobleme bekannt gewesen seien. Die Liegenschaft habe seit Beginn an konstruktionsbedingten Mängeln gelitten. Die Auswirkungen dieser Konstruktionsmängel seien bereits in den ersten Jahren nach Einzug des Beschuldigten in die Liegenschaft im Jahr 2006 in Form von Feuchtigkeits- und Wasserproblemen aufgetreten. Der Beschuldigte habe die Garage isoliert, an den Baufugen nachträglich Auffangrinnen zur Ableitung des Wassers von Terrasse und Balkon sowie eine Schraube an der Treppenaussenwand zur Abführung der Kalkaussinterungen angebracht. Zusätzlich habe der Beschuldigte jährlich, teils mehrfach, die übermässigen Kalkablagerungen, als direkte Folge der aus verschiedenen Stellen an Wänden und Decken v.a. im Aussenbereich austretenden Feuchtigkeit, abtragen bzw. mit Kalkentferner entfernen und mit Farbe übermalen müssen. Nachdem die Privatkläger A. und B. den Kaufvertrag vom 15. Januar 2015 mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. März 2015 eingegangen seien, sei es im Juni 2015 aufgrund eines starken Unwetters zu Sanierungsarbeiten gekommen, anlässlich welcher Fachleute auf die vorbestehenden Mängel hingewiesen hätten (Berufungsbegründung vom 15. Juli 2022 S. 3 f.). Gemäss dem

gerichtlichen Gutachten der I. GmbH vom 14. Juni 2016, dem gerichtlichen Ergänzungsgutachten der I. GmbH vom 2. Dezember 2016 inkl. integrierter Laboranalyse der J. AG vom 18. November 2016 sowie dem Zusatzbericht der I. GmbH vom 18. Februar 2018 seien die ursächlichen Baumängel erstellt sowie auch die daraus resultierenden, stets wieder in Erscheinung tretenden symptomatischen Wasseraustritte bzw. Feuchtigkeits- und Wasserprobleme (Berufungsbegründung vom 15. Juli 2022 S. 4 ff.). Weiter würden auch die Aussagen der Zeugin K. und des Zeugen L. belegen, dass der Beschuldigte Kenntnis von den Mängeln an der Liegenschaft gehabt habe (Berufungsbegründung vom 15. Juli 2022 S. 7 ff.). Der Beschuldigte habe sowohl vom Konstruktionsmangel des mangelhaften Gefälles als auch der Feuchtigkeitsproblematik durch stete Aussinterungen, Verfärbungen und den entsprechenden Aufwand zum regelmässigen Beheben dieser Kenntnis gehabt (Berufungsbegründung vom 15. Juli 2022 S. 25 ff.).

2.4.

Die Staatsanwaltschaft führt in ihrer Anschlussberufungsbegründung vom 7. Juni 2022 im Wesentlichen aus, dass sich die Vorinstanz vornehmlich auf die Behauptungen des Beschuldigten, dessen Ehefrau und die Aussagen von M. (Architekt) gestützt und keine kritische Beweiswürdigung vorgenommen habe (Anschlussberufungsbegründung vom 7. Juni 2022 S. 2 ff.). Weiter erkenne die Vorinstanz, dass es sich bei den vorliegenden Schäden um Folgen von Baumängeln handle, die von der Gebäudewasserversicherung explizit ausgeschlossen und auch keine Folge von Elementarschäden seien, weshalb der Beschuldigte diese auch nicht bei der Gebäudeversicherung Mobiliar geltend gemacht habe. Das Ergebnis der Schadensinspektion der Aargauischen Gebäudeversicherung könne ebenfalls nicht herangezogen werden, da die Reparatur der Hagelschäden im Jahr 2012 rein kosmetische Auswirkungen auf das Gebäude gehabt habe (Anschlussberufungsbegründung vom 7. Juni 2022 S. 6). Die Vorinstanz habe sich überdies mit den Feststellungen des gerichtlich angeordneten Gutachtens betreffend die Frage, ob der Beschuldigte wusste oder hätte wissen müssen, dass die Liegenschaft an mehreren Orten feuchtigkeitsbedingte Schwachstellen im grösseren Umfang aufweise, nicht auseinandergesetzt (Anschlussberufungsbegründung vom 7. Juni 2022 S. 7).

2.5.

Der Beschuldigte stellt sich auf den Standpunkt, dass die Berufung und Anschlussberufung abzuweisen und er von Schuld und Strafe freizusprechen sei (Protokoll der Berufungsverhandlung S. 37 ff.).

3.

3.1.

Gemäss Art. 146 Abs. 1 StGB macht sich des Betruges schuldig, wer in der Absicht, sich oder einen andern unrechtmässig zu bereichern, jemanden durch Vorspiegelung oder Unterdrückung von Tatsachen arglistig irreführt und so den Irrenden zu einem Verhalten bestimmt, wodurch dieser sich selbst oder einen andern am Vermögen schädigt.

Als Täuschung gilt jedes Verhalten, das darauf gerichtet ist, bei einem anderen eine von der Wirklichkeit abweichende Vorstellung hervorzurufen. Vorausgesetzt wird, dass der Täter eine ganze Kausalkette von Geschehnissen in Gang setzt. Zwischen dessen irreführendem Verhalten, dem Irrtum des Getäuschten, der Vermögensdisposition und dem Vermögensschaden ist ein Kausalzusammenhang erforderlich. Die Vermögensverfügung muss stets auf den Irrtum des Getäuschten zurückzuführen sein. Überdies ist zwischen der Täuschung, dem Irrtum und der Vermögensverfügung ein Motivationszusammenhang verlangt, d.h. der Betroffene muss infolge der Täuschung und seines Irrtums zur Vermögensverfügung motiviert worden sein. Täuschungsrelevant können somit von vornherein nur solche Falschangaben sein, die den Entscheid des Getäuschten über die vom Täter angeregte Vermögensdisposition überhaupt zu beeinflussen vermögen (vgl. BGE 147 IV 73; BGE 143 IV 302 E. 1; je mit Hinweisen). Die Erfüllung des Tatbestands erfordert weiter eine arglistige Täuschung, wobei das Merkmal der Arglist erfüllt ist, wenn der Täter ein ganzes Lügengebäude errichtet oder sich besonderer Machenschaften oder Kniffe bedient (vgl. BGE 142 IV 153 E. 2.2.2; 135 IV 76 E. 5.1 f.; je mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 6B_151/2019 vom 17. April 2019 E. 3.2).

Der Betrugstatbestand setzt in subjektiver Hinsicht voraus, dass der Täter bei seiner Täuschungshandlung über die Abweichung seiner Erklärung von der Wirklichkeit wusste und den Irrtum des Getäuschten zumindest in Kauf genommen hat. Der Täter muss im Wissen und mit dem Willen handeln, durch das täuschende Verhalten jemanden mindestens möglicherweise in einen Irrtum zu versetzen und ihn dadurch zu einer Vermögensdisposition zu veranlassen, wodurch er sich oder einen anderen schädigt. Zudem muss er mit der Absicht oder Eventualabsicht handeln, sich oder einen anderen unrechtmässig zu bereichern (vgl. TRECHSEL/CRAMERI, in: Praxiskommentar, Schweizerisches Strafgesetzbuch, 4. Aufl. 2021, N. 31 zu Art. 146 StGB; MAEDER/NIGGLI, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 4. Aufl. 2019, N. 273 zu Art. 146 StGB).

3.2.

Nach der Rechtsprechung gilt als Mittäter, wer bei der Entschliessung, Planung oder Ausführung eines Deliktes vorsätzlich und in massgebender Weise mit anderen Tätern zusammenwirkt, so dass er als Hauptbeteiligter

dasteht. Dabei kommt es darauf an, ob der Tatbeitrag (nach den Umständen des konkreten Falles und dem Tatplan) für die Ausführung des Deliktes so wesentlich ist, dass sie «mit ihm steht oder fällt». Der Mittäter muss bei der Entschliessung, Planung oder Ausführung der Tat auch tatsächlich mitwirken. Daraus folgt aber nicht, dass Mittäter nur ist, wer an der eigentlichen Tatausführung beteiligt ist oder sie zu beeinflussen vermag. Tatbestandsmässige Ausführungshandlungen sind nicht notwendige Voraussetzung für die Annahme von Mittäterschaft (BGE 135 IV 152 E. 2.3.1 S. 155; Urteil des Bundesgerichts 6B_712/2017 vom 23. Mai 2018 E. 2.3.2, nicht publ. in: BGE 144 IV 198). In Mittäterschaft begangene Tatbeiträge werden jedem Mittäter zugerechnet (BGE 143 IV 361 E. 4.10 S. 371; Urteile des Bundesgerichts 6B_371/2020 vom 10. September 2020 E. 2.3 sowie 6B_27/2020 vom 20. April 2020 E. 1.3.2).

3.3.

Das Gericht würdigt die Beweise frei nach seiner aus dem gesamten Verfahren gewonnenen Überzeugung (Art. 10 Abs. 2 StPO). Bestehen unüberwindliche Zweifel an der Erfüllung der tatsächlichen Voraussetzungen der angeklagten Tat, so geht das Gericht von der für die beschuldigte Person günstigeren Sachlage aus (Art. 10 Abs. 3 StPO). Bloss abstrakte und theoretische Zweifel sind nicht massgebend, weil solche immer möglich sind und absolute Gewissheit nicht verlangt werden kann. Nicht verlangt wird indes, dass bei sich widersprechenden Beweismitteln unbesehen auf den für die angeklagte Person günstigeren Beweis abzustellen ist (BGE 144 IV 345 E. 2.2.1).

4.

4.1.

In tatsächlicher Hinsicht ist unbestritten und damit erstellt, dass gemäss dem gerichtlich angeordneten Gutachten I. GmbH vom 14. Juni 2016 (UA BO 5.6 act. 6 ff.) und dem Ergänzungsgutachten I. GmbH vom 2. Dezember 2016 (UA BO 5.6 act. 286 ff.) inkl. Gutachten J. AG vom 18. November 2016 (UA BO 5.6 act. 265 ff.) die Ursache der Schäden an der betreffenden Liegenschaft in der mangelhaften Planung eines Konzepts zur Entwässerung von Balkon, Terrasse und Schwimmbadumgebung, der fehlenden Flächen- bzw. mangelhaften partiellen Abdichtung sowie des fehlerhaften Nutzsichtaufbaus mit ungenügendem Gefälle liege. Bei beiden Flachdächern sowie in der südöstlichen Rinne sei liegendes Wasser vorhanden gewesen. Die Flachdächer seien fast gefällelos und die Ausläufe etwas zu hoch versetzt worden, was zu Wasseranstau und dem vermehrten Ansammeln von Rückständen führe. Es seien keine Notüberläufe vorhanden. In den darunterliegenden Schlafzimmern seien jedoch keine Schäden sichtbar. Sowohl die Nutzsicht beim Balkon im Obergeschoss, als auch die Nutzsicht der grossen Terrasse im Erdgeschoss, der Aussentreppe, dem

Zugangsweg zum Hauseingang und dem hinteren Zugang des Schwimmbads hätten verschiedene Schwachstellen (Aussinterungen, Fugen, dunkle Verfärbungen etc.) aufgewiesen. Eine Drainage- oder Entspannungsebene oder ein fachgerechter Drainagemörtel sei nicht vorhanden. Durch den Konstruktionsaufbau könne das Wasser nur ungenügend abtransportiert werden und es seien deshalb dunkle Verfärbungen sichtbar. Die Geländerpfosten der grossen Terrasse im Erdgeschoss, welche über Konsolen direkt auf die Nutzschicht befestigt worden seien, würden Korrosionsschäden aufweisen. Es sei sichtbar, dass der Pfosten/Konsolenbereich nachträglich mit einer anderen Farbe überstrichen worden sei, wobei sich der Anstrich wegen der vorhandenen Feuchtigkeit bereits ablöse. Zudem sei gemäss Gutachten im Schlafzimmer OG «Sohn», im Untergeschoss an der östlichen Ecke beim Treppenabgang sowie an zwei Stellen der Garage Wassereindrang festgestellt worden. Einerseits sei das Wasser beim Decken/Wandanschluss an der nordwestlichen Wand (linke Garagenwand) sowie im Übergang Stützmauer/gedeckter Sitzplatz (darüberliegend) eingedrungen und andererseits infiltrierte das Wasser beim linken Garagenplatz durch die Decke und tropfe teilweise auf die Schutzdecke, resp. in den Eimer. Es kann hierzu auch auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz in E. 2.4.3 bis E. 2.4.5 verwiesen werden.

Ebenfalls unbestritten ist, dass die beiden Privatkläger A. und B. die Liegenschaft vor dem Kauf mehrfach besichtigt haben, wobei zwischen den Kaufparteien die losen Balkonplatten, der Hagelschaden sowie der Fleck in der Garage besprochen wurden (vgl. Protokoll der Berufungsverhandlung S. 5 ff., S. 13 und S. 16 ff.). Der Beschuldigte hat auf mehrmaliges Nachfragen der Privatkläger A. und B. hin mehrfach bestätigt, dass sie kein Feuchtigkeitsproblem (gehabt) hätten (Protokoll der Berufungsverhandlung S. 27).

Der Beschuldigte bestreitet jedoch, dass er von den Mängeln (Feuchtigkeits- und Wasserprobleme aufgrund der Konstruktionsmängel) an der Liegenschaft gewusst habe und somit wissentlich den Privatklägern A. und B. falsche Tatsachen vorgespiegelt habe, indem er die Mängelfreiheit der Liegenschaft bestätigt habe (vgl. Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22 ff.).

4.2.

Mit der Vorinstanz gelangt auch das Obergericht aus nachfolgenden Gründen zur Auffassung, dass es am Nachweis fehlt, dass der Beschuldigte von den Konstruktionsmängeln bzw. der Wasser- und Feuchtigkeitsproblematik an der Liegenschaft gewusst hat:

4.2.1.

Gemäss dem gerichtlich angeordneten Gutachten der I. GmbH vom 14. Juni 2016 haben die Schäden an der betreffenden Liegenschaft bereits vor dem 1. März 2015 bestanden. Die Tragweite und die Zusammenhänge der verschiedenen Schäden resp. Schwachstellen seien aber erst mit der durchgeführten Untersuchung mit den Sondierungen und Aufnahmen sichtbar geworden. Gemäss Gutachten hätte auch ein Laie unter Berücksichtigung, dass die Schadenbilder mit den Aussinterungen über eine längere Zeitdauer seit der Erstellung immer wieder aufgetreten seien, auf diese Schäden aufmerksam werden können. Je kürzer die Zeitdauer der Beobachtung der Schadenbilder sei und wenn zudem optische Korrekturen vorgenommen worden seien, desto unwahrscheinlicher sei es für einen Laien, die Schäden zu erkennen (UA BO 5.6 act. 35). Aufgrund der Laborergebnisse wurde festgestellt, dass auf dem ersten Farbanstrich Kalkablagerungen vorhanden sind, welche mit einem zweiten Farbanstrich überstrichen wurden, wobei auf diesem zweiten Farbanstrich auch wieder Kalkablagerungen vorhanden sind (UA BO 5.6 act. 294 inkl. Gutachten J. AG vom 18. November 2016 in UA BO 5.6 act. 265 ff.). Die vorhandenen Aussinterungen seien nicht nur partiell an einer Stelle vorhanden gewesen, sondern an diversen Stellen. Diese Stellen seien so dominant, dass dies dem Verkäufer (bzw. dem Beschuldigten) in den vielen Jahren der Nutzung auch als Laie hätte auffallen müssen. Wäre dies nicht aufgefallen oder als störend empfunden worden, so wäre auch kaum ein zusätzlicher Farbanstrich ausgeführt worden (UA BO 5.6 act. 294). Wenn an so vielen Orten Feuchtigkeit austrete und Spuren hinterlasse, müsste sich auch ein Laie Gedanken machen, dass Schwachstellen in grösserem Umfang vorhanden seien und als Folge dann Fachpersonen zur Schadenbeurteilung hinzuziehen (UA BO 5.6 act. 295).

In den Gutachten wird zwar ausgeführt, dass die Aussinterungen und Spuren dem Beschuldigten hätten auffallen müssen und dieser sich hätte Gedanken machen müssen, ob Schwachstellen in grösserem Umfang vorhanden seien und als Folge dann Fachpersonen zur Schadenbeurteilung hätte hinzuziehen müssen. Es werden aber keine Angaben dazu gemacht, ob der Beschuldigte aufgrund der sichtbaren Spuren und Aussinterungen hätte schliessen müssen, dass nicht nur gewisse Schwachstellen in grösserem Umfang, sondern auch konstruktionsbedingte Mängel im gutachterlich festgestellten Ausmass in seiner Liegenschaft vorliegen würden. Im Gutachten selber wird eingeräumt, dass die Tragweite und die Zusammenhänge der verschiedenen Schäden resp. Schwachstellen erst mit der durchgeführten Untersuchung mit den Sondierungen und Aufnahmen sichtbar geworden sind. Es kann gestützt auf das Gutachten somit nicht gefolgert werden, dass der Beschuldigte aus dem Vorliegen gewisser äusserlicher Anzeichen an der Liegenschaft wie Flecken und Aussinterungen auf ein grundlegendes Entwässerungsproblem im ihm vorgeworfenen Ausmass (bauliche Konstruktionsmängel,

kein Entwässerungskonzept, fehlende Abdichtungen und einen fehlerhaften Nutzschieftaufbau) und den damit zusammenhängenden Feuchtigkeits- und Wasserproblemen gewusst haben musste; vielmehr wird diese Frage offengelassen.

4.2.2.

Die Liegenschaft wurde gemäss der Police Nr. [...] bei der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) gegen Feuer- und Elementarschäden versichert. Es bestand bei der AGV hingegen keine Deckung für Gebäudewasser oder eine sogenannte Zusatzversicherung Aqua Plus (UA BO 5.1 act. 229 ff.). Die Schweizerische Mobiliar Versicherungsgesellschaft AG (fortan: Mobiliar) hielt mit Schreiben vom 18. Juli 2019 fest, dass während der Bauphase die Liegenschaft eine Gebäudewasserversicherung gehabt habe, wobei nach Bauende der Vertrag wieder aufgehoben worden sei und aufgrund der abgelaufenen 10-jährigen Aufbewahrungsfrist nicht mehr erhältlich gemacht werden könne (UA BO 5.1 act. 301). Weiter bestätigte die Mobiliar, dass die Liegenschaft bis zu ihrem Verkauf im Jahr 2015 gegen Gebäudewasserschäden mit Ausnahme von Elementarschäden versichert gewesen sei (UA BO 5.1 act. 327). Sowohl die Aargauische Gebäudeversicherung (UA BO 5.1 act. 228) als auch die Mobiliar (UA BO 5.1 act. 301) bestätigten, dass bis auf den Hagelschaden im Juli 2011 keine Schadensfälle registriert oder bezahlt worden seien. Anlässlich der Berufungsverhandlung vom 3. November 2022 reichte der Beschuldigte eine E-Mail der Mobiliar ein, wonach er und seine Ehefrau vom 26. September 2005 bis 31. März 2015 eine Gebäudewasserversicherung bei der Mobiliar abgeschlossen hatten. Im gesamten Versicherungszeitraum mit Ausnahme des Schadenereignisses eines Rückstaus von der Kanalisation im Keller vom 25. September 2006 (vgl. auch Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22 und S. 26) seien keine weiteren Gebäudeschäden angemeldet und/oder Versicherungsleistungen bezogen worden.

4.3.

4.3.1.

Die Aussagen des Beschuldigten sind bezüglich des Kernvorwurfs während des gesamten Strafverfahrens konstant, schlüssig und nachvollziehbar und somit glaubhaft ausgefallen. Er beteuerte in allen Einvernahmen, dass er von den Mängeln bzw. den Konstruktionsmängeln an seinem Haus nichts gewusst habe (UA BO 4.2 act. 4; UA BO 4.6 act. 10; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 23 f., S. 26 f.). Er erklärte jedes Mal detailliert und stets stringent, dass bei der Garagenmauer Kalk rausgelaufen sei, da laut seinem Architekten M. das Wasser die porösen Granitbodenplatten durchlaufe, dann auf den Beton treffe und dort Kalk herauslöse. Er habe deshalb bei der Aussentreppe eine ca. 15 cm lange Schraube angebracht, damit das Wasser an der Schraube entlang in einen Blumentopf tropfe und nicht der Fassade entlang, was er den

Privatklägern A. und B. bei den Besichtigungen auch erklärt habe (UA BO 4.2 act. 4 und act. 12 f.; UA BO 4.6 act. 7; GA act. 499 und 504; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 21 f.). Er habe jeden Frühling die ganze Terrasse, die Platten, das Geländer etc. abgedampft, auch aufgrund der Ölheizungen in der Nachbarschaft (UA BO 4.6 act. 4; GA act. 501; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 21 f.). Er habe nicht gewusst, was Aussinterungen seien und für ihn habe das Abdampfen der Platten und Putzen des Kalks zum Unterhalt gehört und es sei für ihn kein Mangel gewesen, zumal ihm dies sein Architekt M. als Fachperson so erklärt und er als Laie darauf vertraut habe (UA BO 4.2 act. 7 f.; UA BO 4.6 act. 5 und act. 8 ff.; GA act. 499 f. und 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22). Er habe mit den Privatklägern A. und B. über den Flecken in der Garage diskutiert und er glaube, dass dieser auf die schlechte Isolierung zurückzuführen sei. Er habe die Garage dann im Jahr 2008 isolieren lassen und ihn habe der Fleck nicht gestört, da es auch nie auf ein Auto getropft habe (UA BO 4.2 act. 3; UA BO 4.6 act. 5 f.; GA act. 499; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 21, S. 25 f.). Er hätte der Versicherung einen Mangel oder einen Wasserschaden an der Liegenschaft gemeldet, wenn es denn einen gegeben hätte (UA BO 4.2 act. 3 ff.; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22 f., S. 26 f.). Im Rahmen des grossen Schadens, der durch den Hagelschaden im 2011 entstanden sei, sei auch das ganze Haus drinnen und draussen nochmals kontrolliert worden (UA BO 4.2 act. 4 ff.; GA act. 505; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 23, S. 26 f.). Der Beschuldigte räumte auch in allen Einvernahmen ein, dass er im Innenbereich, wo man mit den Einkaufstaschen immer mal wieder angeschlagen habe, ausgebessert habe, indem er zwei Mal im Jahr etwas übermalt habe (UA BO 4.2 act. 8 f.; GA act. 499; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22). Er erklärt auch in allen Einvernahmen konsistent, dass nach dem Hagelschaden im Juni 2011 der Experte der AGV erst Ende Jahr gekommen sei, um die Schäden aufzunehmen und dass das Haus erst im Frühling 2012 repariert werden konnte. Die Fassade habe er durch den Maler im Herbst 2012 neu von gebrochen weiss auf anthrazit streichen lassen. Die Garagenbetonmauern habe er wegen dem Wechsel des Farbkonzpts von anthrazit auf gebrochen weiss gestrichen, indem er 2012 das erste Mal und 2013 zur Deckung das zweite Mal gestrichen habe (UA BO 4.2 act. 10 ff.; UA BO 4.6 act. 4; GA act. 500; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 26).

Da der Beschuldigte ein eindeutiges Interesse am günstigen Ausgang seines Verfahrens hat, ist zu prüfen, ob anhand der äusseren objektiven Tatsachen Rückschluss auf die innere Einstellung des Täters, in casu also auf das Wissen um die Entwässerungsproblematik, gezogen werden kann. Es ist erstellt, dass sich die Schraube während den Besichtigungen dort befunden haben musste (UA BO 4.8 act. 7). Hätte der Beschuldigte um das Ausmass der Entwässerungsproblematik gewusst und diese vertuschen wollen, hätte er die Schraube eher versteckt bzw. diese zumindest vor den

Besichtigungsterminen entfernt. Mit Ausnahme der Hagelschäden, welche von der Aargauischen Gebäudeversicherung übernommen worden waren, hat der Beschuldigte nie bei einer Versicherung irgendwelche feuchtigkeitsbedingten Mängel angemeldet oder eine Deckung abklären lassen, zumal der Beschuldigte aufgrund seiner Aussagen zumindest davon ausging, dass solche Schäden gedeckt gewesen wären (vgl. obige Ausführungen). Der Beschuldigte vermag die verschiedenen Anstriche nachvollziehbar und belegbar zu begründen, zumal der letzte grössere Anstrich im Jahr 2013 zeitlich plausibel und kausal auf den Hagelschaden im Jahr 2011 und nicht im direkten Zusammenhang mit dem Verkauf im Jahr 2015 zurückzuführen ist. Was die Reinigung der Bodenplatten anbelangt, so kann dies nicht bereits per se als Täuschungshandlung qualifiziert werden. Mit der Vorinstanz (E. 2.6.3.3.4) ist darauf hinzuweisen, dass es im Hinblick auf einen Liegenschaftsverkauf im Rahmen des Üblichen erscheint, dass Verkäufer die Liegenschaft im bestmöglichen Zustand präsentieren, wozu auch die Reinigung der Bodenplatten mit einem Kärcher gehört. Auch die jährliche Reinigung der Bodenplatten im Frühling mit dem Kärcher erscheint dabei nicht auffällig und gehört zum gewöhnlichen Unterhalt dazu. Die Vornahme der Reinigung alleine rechtfertigt damit nicht bereits den Schluss auf ein Bewusstsein über die Mangelhaftigkeit der Entwässerung bzw. auf eine Handlung zur Täuschung über die Mängelfreiheit. Dies besonders, da der Beschuldigte die Privatkläger A. und B. von sich aus darauf hinwies, dass er die Bodenplatten regelmässig mit dem Kärcher gereinigt habe und dies auch in Zukunft weiter nötig sei (GA act. 501). Zudem hat der Beschuldigte die Kalkablagerungen mit dem Architekten M. besprochen, der diese nicht als Mangel qualifizierte. Die minimalen Ausbesserungen oder Neuansprüche durch den Beschuldigten lassen auch nicht den Schluss zu, dass er von der grundlegenden Entwässerungsproblematik aufgrund der Konstruktionsmängel wusste.

4.3.2.

Die Aussagen der Ehefrau des Beschuldigten G., gegen die das Parallelverfahren SST.2022.77 als Mitbeschuldigte geführt wird, stimmen mit denjenigen ihres Ehemannes grundsätzlich überein. Angesichts der Vorwürfe hat sie jedoch ein Interesse daran, sich und ihren Ehemann in ein möglichst günstiges Licht zu rücken, weshalb grundsätzlich nur mit einer gewissen Zurückhaltung auf ihre Aussagen abgestellt werden kann. Dennoch sind ihre Aussagen im ganzen Verfahren konstant, schlüssig und nachvollziehbar und somit glaubhaft ausgefallen. Sie gab an, dass der Privatkläger A. wiederholt Fragen zum Zustand des Hauses gestellt habe, insbesondere ob je Wasser eingedrungen sei (UA BO 4.5 act. 7). Sie bekräftigte mehrfach, dass sie im Gebäudeinnern nie Wassereindrang oder einen wasserbedingten Schaden festgestellt habe. Nicht einmal beim Hagel sei Wasser ins Haus eingedrungen, wobei die Versicherung alles bezahlt und das gesamte Haus angeschaut habe (UA BO 4.5 act. 7 ff. und

act. 17.; GA act. 507 f.; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 30 ff.). Sie seien ja gut versichert gewesen und hätten dies sonst gemeldet (UA BO 4.5 act. 9 f.; GA act. 510 f.). Sie erklärte – wie der Beschuldigte – stringent und detailliert, dass es Ablagerungen bei den porösen Balkonplatten gegeben habe, da sich die porösen Platten mit Wasser vollgesogen haben. Das Wasser sei durch die Platten hindurchgedrungen und es habe Kalkablagerungen gegeben. Sie hätten dies mit dem Architekten M. besprochen, der gesagt habe, dass man nichts machen könne, er dies selber bei seinem Haus auf der Terrasse ebenfalls habe und er davon ausgehe, dass dies mit der Zeit weniger werden würde (UA BO 4.5 act. 8 f.; UA BO 4.7 act. 4; GA act. 506 f. und act. 509 f.; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 32). Die Kalkaussinterungen seien aber für sie kein Mangel gewesen und sie habe dies mit dem Architekten M. abgeklärt, dass dies von der Natur her normal sei und vielleicht auch weniger werde mit der Zeit (UA BO 4.7 act. 6). Sie bestätigte die Aussage der Zeugin K. (Maklerin), wonach es Schattierungen auf den Terrassenplatten gegeben habe, die der Beschuldigte jeweils im Frühling auch aufgrund der Ölheizungen der Nachbarn «gekärchert» habe (UA BO 4.5 act. 10; GA act. 506). Den Nagel in der Wand, um das Kalkwasser abzufangen, hätten sie mit dem Privatkläger A. und einem weiteren Experten oder einem Banker anlässlich einer Besichtigung besprochen, da man den Nagel und die verkalkten Steine gesehen habe (UA BO 4.5 act. 13 f., GA act. 507).

Sie bestätigte auch die Aussage des Beschuldigten, wonach er die Betonmauern weiss gestrichen habe und sie das Haus nach dem Hagelschaden neu anthrazit streichen liessen (UA BO 4.5 act. 11; UA BO 4.7 act. 4; GA act. 508). Wie der Beschuldigte gab auch sie mehrmals zu Protokoll, dass er im Hausinnern manchmal die schwarzen Striche, die durch Jacken, Taschen etc. entstanden seien, partiell überstrichen habe (UA BO 4.5 act. 12; GA act. 507 und act. 509; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 30).

4.3.3.

Der sachverständige Architekt M. war eng mit dem Bauprojekt des Beschuldigten betraut und es bestand zumindest zwischen seiner Partnerin und der Ehefrau des Beschuldigten eine freundschaftliche Beziehung. Da er am Bau der Liegenschaft beteiligt gewesen war, hat er zumindest ein indirektes Interesse am Ausgang des Verfahrens. Er gab zu Protokoll, dass während und auch nach der Bauphase nie Probleme betreffend Feuchtigkeit oder andere Mängel aufgetreten seien (UA BO 4.3 act. 44). Es sei nie feucht gewesen, sonst hätte man einen solchen Wasserschaden auch der Versicherung gemeldet. Er habe im Jahr 2011 die Schäden aufgrund des Hagels selber begutachtet (UA BO 4.3 act. 45). Er bestätigte die Aussagen des Beschuldigten und seiner Ehefrau, wonach die Liegenschaft nach dem Hagelschaden komplett neu gestrichen worden sei (UA BO 4.3 act. 45). Herrn L. kenne er, aber dieser habe noch nie für ihn

gearbeitet (UA BO 4.3 act. 45 ff.). Weiter bestätigte er, dass es bei der Tiefgarage Kalkspuren gehabt habe. Er habe sich damals beim Maler schlau gemacht und dieser habe ihm gesagt, dass dies keine Aussinterungen seien, da er sicherlich nicht über Aussinterungen streichen würde (UA BO 4.3 act. 48 und act. 52). Die Ausblühungen auf der Terrasse seien auf die wasserdurchlässigen Granitplatten zurückzuführen (UA BO 4.3 act. 49 und act. 52 f.). Er betonte mehrmals mit Nachdruck, dass sicher nie Wasser ins Gebäude eingetreten sei, weil sonst der Beschuldigte mit Sicherheit auf ihn zugekommen wäre (UA BO 4.3 act. 44 f., 48 und 53). Der Beschuldigte sei sehr pingelig, habe wöchentlich eine Putzfrau engagiert und überdies immer auch noch selber geputzt (UA BO 4.3 act. 54 f.). Die Schilderungen von M. sind sachlich, nachvollziehbar und weisen weder Übertreibungen noch unnötige Mehrbelastungen auf.

4.3.4.

Zwischen der Zeugin K. (Maklerin) und der Ehefrau des Beschuldigten kam es infolge eines Disputs um den N.-Salons zu einem Zerwürfnis ihres Freundschaftsverhältnisses (vgl. UA BO 4.5 act. 6 f., BO 4.7 act. 7 ff.). Aufgrund des zerrütteten Verhältnisses mit der Ehefrau des Beschuldigten kann nicht ausgeschlossen werden, dass sie Mehrbelastungen vorgenommen hat. So hat sie beispielsweise behauptet, dass die Ehefrau des Beschuldigten ihr gegenüber gesagt habe, dass es beim Hagelschaden überall «hineingeseicht» habe (UA BO 4.3 act. 68). Ob die Ehefrau des Beschuldigten dies so gesagt hat oder nicht, kann grundsätzlich offenbleiben. Aufgrund der Versicherungsunterlagen (siehe oben) geht denn auch klar hervor, dass beim Hagelschaden eben gerade kein Wasser in die Liegenschaft eingetreten ist. Weiter gab sie zu Protokoll, dass sie bei der Terrasse graue Wasserstrimen gesehen habe (UA BO 4.3 act. 64). Sie bestätigte die Aussage des Beschuldigten, wonach der Fleck an der Garagendecke mit den Privatklägern A. und B. besprochen wurde und der Beschuldigte versichert habe, dass dies keine Feuchtigkeit sei, die eindringe (UA BO 4.3 act. 65 und 67). Auch die Schattierungen auf den Platten auf der Terrasse seien mit den Privatklägern A. und B. besprochen worden und dass der Beschuldigte die Platten mit dem Kärcher abgespritzt hätte (UA BO 4.3 act. 67). Der Beschuldigte habe vor dem Verkauf der Liegenschaft überall nochmals gestrichen, wo es nötig gewesen sei (UA BO 4.3 act. 69 f. und 72). Der Beschuldigte habe immer wieder gestrichen, da er und seine Ehefrau sehr pingelig seien. Das Haus sei ständig geputzt worden, obwohl sie eine Putzfrau gehabt hätten (UA BO 4.3 act. 70). Sie habe bereits das vorherige Haus des Beschuldigten und seiner Ehefrau verkauft und auch dort sei immer alles ständig geputzt worden und es habe alles wie neu aussehen müssen (UA BO 4.3 act. 70). Die Aussagen der Zeugin K. widersprechen den Aussagen des Beschuldigten im Kerngeschehen nicht. Es wird von ihr

auch nicht unterstellt, dass der Beschuldigte von den Konstruktionsmängeln an der Liegenschaft gewusst hätte.

4.3.5.

Der Zeuge L. gab zu Protokoll, dass er gegen Ende der Bauphase der Liegenschaft einmal vor Ort gewesen sei, um Spenglerarbeiten am Flachdach zu Ende zu führen. Der Architekt M. habe ihn diesbezüglich angerufen. Er habe mit M. die Flachdacharbeiten vor Ort begutachtet (UA BO 4.3 act. 29). M. habe ihn ein zweites Mal auf die Baustelle gerufen, als die Liegenschaft bereits gestanden habe. Es sei dabei um kleinere Spenglerarbeiten an den Regenrinnen gegangen. Es habe sich jedoch herausgestellt, dass es relativ kompliziert und aufwändig gewesen wäre und er auch diverse Sachen hätte Rückbauen müssen, weshalb er den Auftrag nicht erhalten habe (UA BO 4.3 act. 30). Beim zweiten Mal habe ihn die Ehefrau des Beschuldigten «zämedschiesse» und ihm gesagt, er solle die Sache in Ordnung bringen, da es überall «hineinseiche» (UA BO 4.3 act. 30). Die Ehefrau des Beschuldigten habe sich dabei wohl gedacht, dass er der Spengler gewesen sei, der gepfuscht habe und er und M. hätten sie dann aufgeklärt (UA BO 4.3 act. 30 f.). Er habe an den Fassaden und am Balkon bereits Kalkspuren bzw. Ausblühungen von Kalk gesehen (UA BO 4.3 act. 31). Auf der Terrasse habe es stehendes Wasser gegeben, welches nicht abgelaufen sei (UA BO 4.3 act. 34). Er habe den Beschuldigten und seine Ehefrau jedoch nicht über seine Feststellungen betreffend Mängel informiert. Er sei auch nie im Innern des Hauses gewesen (UA BO 4.3 act. 32 f.).

Sowohl der Beschuldigte (UA BO 4.2 act. 11; GA act. 503; Protokoll der Berufungsverhandlung S. 22) als auch seine Ehefrau (UA BO 4.5 act. 13; GA act. 507) bestritten in ihren Befragungen konsequent, L. zu kennen bzw. mit ihm gesprochen zu haben oder dass dieser für sie gearbeitet habe. Die Vorbringen von L. vermögen an der Sachlage betreffend Wissensnachweis des Beschuldigten von den Konstruktionsmängeln nichts zu ändern, da L. den Beschuldigten und seine Ehefrau nie direkt über seine Feststellungen informiert hat. Unklar ist auch, was die Ehefrau des Beschuldigten gemeint hat, als sie L. gegenüber angeblich gesagt hat, dass es überall «hineinseiche», zumal nie irgendein abzuklärender Wasserschaden der Versicherung gemeldet worden ist (vgl. obige Ausführungen). Gemäss der Sachverhaltsdarstellung von L. soll es bereits während der Bauphase zu Feuchtigkeitsproblemen gekommen sein, wovon die Beschuldigten Kenntnis gehabt haben sollen. Wären dem Beschuldigten diese Probleme dazumal aber tatsächlich bekannt gewesen, wäre zu erwarten gewesen, dass er einen solchen Schadenfall bei der AGV angemeldet hätte und sich zudem gestützt auf SIA-Normen/Werkvertrag etc. an die Bauunternehmen/Architekten/Handwerker etc. gewandt und Nachbesserungen verlangt hätte. Dafür liegen indessen keinerlei aktenkundige Hinweise vor (vgl. auch Protokoll der Berufungsverhandlung

S. 22 f.). Vielmehr sagte M. aus, er sei vom Beschuldigten diesbezüglich nie kontaktiert worden (vgl. E. 4.3.3). Nach dem Gesagten kann allein gestützt auf die Aussagen von L. nicht auf einen den Beschuldigten bekannten Wasserschaden geschlossen werden.

4.3.6.

Befragt wurden auch O. (Vertrauensarchitekt der Privatkläger A. und B.), P. und AA. (Geschäftsführer bzw. Verkaufsleiter der beim Bau der Liegenschaft als Plattenleger involvierten AB.), AC. (Baumeister des Hauses) sowie AD. (Spengler in der Bauphase des Hauses). Es kann hierzu auf die zutreffenden Wiedergaben der Aussagen und Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (vorinstanzliches Urteil E. 2.4.11.1, 2.4.11.2 und 2.4.11.6). Der Baumeister AC. und der Spengler AD. sagten aus, nichts von einem Wasserschaden gewusst zu haben (UA BO 4.3 act. 47 ff., 77 ff., 82; BO 4.4 act. 4 ff.). Dass solche Ausblühungen des Öfteren vorkommen, erklärte auch AC. Dies sei darauf zurückzuführen, dass früher qualitativ schlechterer Beton verwendet worden sei als heute (UA BO 4.3 act. 83 f.). Derselben Meinung ist P., welcher zu Protokoll gab, die Ausblühungen seien auf das poröse Material des Natursteins zurückzuführen (UA BO 4.3 act. 18). Und auch der Vertrauensarchitekt der Privatkläger A. und B. erachtete den Wasserfleck sowie den Wassereinbruch in der Fassade der Terrasse als rein kosmetische Probleme, weshalb er den Privatkägern A. und B. auch keine Expertise empfohlen habe (UA BO 4.3 act. 4 ff.). Auch wenn auf die Aussagen der Zeugen P., AA., AC. sowie AD. aufgrund ihrer Beteiligung am Bau der Liegenschaft und damit einhergehend ihrer eigenen Interessen am Verfahrensausgang nur mit Zurückhaltung abgestellt werden kann, so sind sie dennoch schlüssig und erzeugen ein in sich stimmiges Bild.

Die Aussagen und Erklärungen des Beschuldigten, dass er nichts von der Entwässerungsproblematik seiner Liegenschaft gewusst hat, erscheint sowohl aufgrund der vorliegenden Sachbeweise als auch aufgrund der Aussagen der Zeugen und Auskunftspersonen als glaubhaft. Es geht daraus somit nicht hervor, dass der Beschuldigte von der Entwässerungsproblematik der Liegenschaft gewusst hatte. Da der Beschuldigte damit nicht nachweislich von der Entwässerungsproblematik gewusst hat, kann ihm auch keine Täuschungshandlung zum Vorwurf gemacht werden.

4.4.

Mit der Vorinstanz lässt sich nicht erstellen, dass der Beschuldigte von der Entwässerungsproblematik bzw. den konstruktiven Baumängeln der Liegenschaft gewusst hat, weshalb ihm keine Täuschungshandlung i.S.v. Art. 146 StGB zum Vorwurf gemacht werden kann.

Es kann offengelassen werden, ob die weiteren Tatbestandsmerkmale des Betrugs gemäss Art. 146 StGB erfüllt sind. Insbesondere auch, ob zwischen den vorgeworfenen Täuschungshandlungen und dem Verkauf der Liegenschaft die Kausalität zu bejahen wäre, ob der Beschuldigte Vorsatz in Bezug auf den Schaden hatte und ob er in Bereicherungsabsicht handelte.

4.5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung der Privatklässer A. und B. und die Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft im Schuldpunkt als unbegründet. Der Beschuldigte ist von Schuld und Strafe freizusprechen.

5.

5.1.

Das Gericht entscheidet über die anhängig gemachte Zivilklage, wenn es die beschuldigte Person freispricht und der Sachverhalt spruchreif ist (Art. 126 Abs. 1 lit. b StPO). Die Zivilklage wird auf den Zivilweg verwiesen, wenn die Privatklässerschaft ihre Klage nicht hinreichend begründet oder beziffert hat (Art. 126 Abs. 2 lit. b StPO). Wäre die vollständige Beurteilung des Zivilanspruchs unverhältnismässig aufwendig, so kann das Gericht die Zivilklage nur dem Grundsatz nach entscheiden und sie im Übrigen auf den Zivilweg verweisen (Art. 126 Abs. 3 StPO).

Gemäss Art. 41 Abs. 1 OR ist, wer einem anderen widerrechtlichen Schaden zufügt, sei es mit Absicht, sei es aus Fahrlässigkeit, ihm zum Ersatze verpflichtet. Art. 41 OR setzt voraus, dass ein Schaden besteht, welcher schuldhaft durch eine widerrechtliche Handlung verursacht wurde und dass zwischen Handlung und Schaden ein adäquater Kausalzusammenhang besteht. Verstösst jemand gegen Normen des Strafgesetzes, so ist diese Handlung grundsätzlich widerrechtlich. Ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen Handlung und Schaden ist zu bejahen, wenn die betreffende Ursache nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung an sich geeignet war, den eingetretenen Erfolg zu bewirken, so dass der Eintritt dieses Erfolges als durch die fragliche Tatsache allgemein als begünstigt erscheint.

Wer Schadenersatz beansprucht, hat den Schaden zu beweisen (Art. 42 Abs. 1 OR). Dazu gehört, dass der Schaden substantiiert behauptet wird, andernfalls das Gericht die Klage mangels Substantiierung abweist bzw. im Strafprozess auf den Zivilweg verweist, selbst wenn die Existenz des Schadens klar wäre. Den Geschädigten trifft somit eine Substantiierungsobliegenheit. Mithin muss der Geschädigte mit Blick auf den behaupteten Schaden jeden Schadensposten so präzise beschreiben, dass ein Beweisverfahren durchführbar ist. Dazu gehört auch eine Berechnung des behaupteten Schadens. Ungenügend ist die Substantiierung z.B. dann, wenn bezüglich des Schadens bloss pauschal auf Rechnungen verwiesen

wird, die keine detaillierte Angabe über Arbeiten und deren einzelne Kosten machen (BGE 108 II 337 E. 4).

5.2.

Dem Beschuldigten kann nicht nachgewiesen werden, dass er die Privatklässer A. und B. über die Entwässerungsproblematik der Liegenschaft getäuscht hat, weshalb es bereits am Nachweis der Widerrechtlichkeit als Voraussetzung einer deliktischen Haftung fehlt. Insoweit es um rein vertragliche Ansprüche geht, so können diese nicht Gegenstand einer Adhäsionsklage im Strafverfahren sein (Urteil des Bundesgerichts 6B_1310/2021 vom 15. August 2022 E. 3.3; zur Publikation vorgesehen). Die Zivilklage der Privatklässer A. und B. ist daher auf den Zivilweg zu verweisen.

Wurde der Beschuldigte von Schuld und Strafe freigesprochen und die Zivilklage auf den Zivilweg verwiesen, besteht für eine Ersatzforderung gemäss Art. 71 StGB kein Raum mehr. Die Beschlagnahme bzw. die Grundbuchsperrung der Liegenschaft in Q., Grundstück Nr. [...] ist vielmehr ausgangsgemäss aufzuheben.

6.

6.1.

Die Parteien tragen die Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO).

Die obergerichtlichen Verfahrenskosten sind für die gemeinsame Berufungsverhandlung i.S. C. (SST.2022.76) und G. (SST.2022.77) insgesamt auf Fr. 16'000.00 festzusetzen (§ 18 VKD).

Sowohl die Berufung der Privatklässer als auch die Anschlussberufung der Staatsanwaltschaft ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die anteilmässig auf das Berufungsverfahren des Beschuldigten entfallenden obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 8'000.00 den Privatklässern A. und B. unter solidarischer Haftung zur Hälfte aufzuerlegen und im Übrigen auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 418 Abs. 2 StPO).

6.2.

Wird die beschuldigte Person vollumfänglich freigesprochen, so hat sie Anspruch auf Entschädigung ihrer Aufwendungen für die angemessene Ausübung ihrer Verfahrensrechte (Art. 436 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 429 Abs. 1 lit. a StPO). Diese Entschädigung für die freigewählte Verteidigung, die vom Beschuldigten ausdrücklich ins Ermessen des Obergerichts gestellt worden ist, ist unter Berücksichtigung des Umfangs des Berufungsverfahrens und der Schwierigkeit der sich in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht stellenden Fragen auf Fr. 10'000.00 (inkl. Auslagen und Mehrwertsteuer) festzusetzen (§ 9 AnwT).

Die Obergerichtskasse ist anzuweisen, dem Beschuldigten die Hälfte dieser Entschädigung, d.h. Fr. 5'000.00, auszubezahlen. Die andere Hälfte haben die Privatklässer dem Beschuldigten unter solidarischer Haftbarkeit zu bezahlen (BGE 147 IV 47).

Die Privatklässer A. und B. haben ihre Parteikosten für das obergerichtliche Verfahren ausgangsgemäss selbst zu tragen (Art. 436 Abs. 1 StPO i.V.m. Art. 433 Abs. 1 StPO e contrario).

7.

7.1.

Fällt die Rechtsmittelinstanz selber einen neuen Entscheid, so befindet sie darin auch über die von der Vorinstanz getroffene Kostenregelung (Art. 428 Abs. 3 StPO). Die Vorinstanz hat die erstinstanzlichen Verfahrenskosten auf die Staatskasse genommen, was unter Berücksichtigung des vollumfänglichen Freispruchs nicht zu beanstanden ist (Art. 426 Abs. 1 StPO e contrario).

7.2.

Die dem Beschuldigten für das erstinstanzliche Verfahren zugesprochene Entschädigung für dessen Verteidigung ist mit Berufung nicht angefochten worden, weshalb darauf im Berufungsverfahren nicht mehr zurückgekommen werden kann (Urteil des Bundesgerichts 6B_1299/2018 vom 28. Januar 2019).

7.3.

Die Privatklässer A. und B. haben ihre Parteikosten für das erstinstanzliche Verfahren ausgangsgemäss selbst zu tragen (Art. 433 Abs. 1 StPO e contrario).

8.

Tritt das Berufungsgericht, wie vorliegend, auf die Berufung ein, so fällt es ein neues Urteil, welches das erstinstanzliche Urteil ersetzt (Art. 408 StPO, Art. 81 StPO).

Das Obergericht erkennt:

1.

Der Beschuldigte wird von Schuld und Strafe freigesprochen.

2.

Das Grundbuchamt Zofingen wird angewiesen, die Grundbuchsperrung betreffend die Liegenschaft Q., Grundstück Nr. [...], aufzuheben.

3.

Die Zivilklage der Privatkläger A. und B. wird auf den Zivilweg verwiesen.

4.

4.1.

Die anteilmässig auf das Berufungsverfahren des Beschuldigten entfallenden obergerichtlichen Verfahrenskosten von Fr. 8'000.00 werden den Privatkägern A. und B. unter solidarischer Haftung zur Hälfte auferlegt und im Übrigen auf die Staatskasse genommen.

4.2.

Die Privatkläger A. und B. werden unter solidarischer Haftung verpflichtet, dem Beschuldigten für das Berufungsverfahren die Hälfte seiner Parteikosten, d.h. Fr. 5'000.00 zu bezahlen.

4.3.

Die Obergerichtskasse wird angewiesen, dem Beschuldigten für das Berufungsverfahren die Hälfte seiner Parteikosten, d.h. Fr. 5'000.00 zu bezahlen.

5.

5.1.

Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten werden auf die Staatskasse genommen.

5.2.

Die vorinstanzliche Gerichtskasse wird – insoweit noch keine Auszahlung erfolgt ist – angewiesen, dem Beschuldigten für das erstinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von Fr. 16'830.60 auszurichten.

Zustellung an:
[...]

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

Gegen diesen Entscheid kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 78, Art. 90, 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, 3. November 2022

Obergericht des Kantons Aargau

Strafgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

Six

Wanner