

Hochschulstrasse 17
3001 Bern
Telefon +41 31 635 48 08
Fax +41 31 635 48 15
obergericht-straf.bern@justice.be.ch
www.justice.be.ch/obergericht

Urteil

SK 15 325

Bern, 29. August 2016

Besetzung

Oberrichter Guéra (Präsident i.V.),
Oberrichter Zihlmann, Oberrichter Vicari
Gerichtsschreiberin Lauber

Verfahrensbeteiligte

A. _____
verteidigt durch Rechtsanwalt B. _____
Beschuldigter



gegen

Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern, Maulbeer-
strasse 10, Postfach 6250, 3001 Bern

und

C. _____
Straf- und Zivilklägerin/Berufungsführerin

Gegenstand

Hausfriedensbruch

Berufung gegen das Urteil des Regionalgerichts Berner Jura-
Seeland (Einzelgericht) vom 18. Juni 2015 (PEN 2014 174)

Inhaltsverzeichnis

I. Formelles.....	3
1. Erstinstanzliches Urteil	3
2. Berufung	3
3. Beweisergänzungen	3
4. Anträge der Parteien.....	3
5. Verfahrensgegenstand und Kognition der Kammer.....	4
II. Sachverhalt und Beweiswürdigung	5
6. Ausgangslage	5
7. Unbestrittener Sachverhalt	5
8. Bestrittener Sachverhalt	6
9. Beweismittel.....	6
10. Beweiswürdigung der Vorinstanz	6
11. Vorbringen der Privatklägerin	7
12. Erwägungen der Kammer.....	7
12.1 Schreiben des Beschuldigten an die Privatklägerin.....	7
12.2 Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen und des Wasserzählers	9
12.3 Wissen des Beschuldigten um die strafrechtliche Relevanz des Handelns.....	10
12.4 Fazit / Beweisergebnis.....	11
III. Rechtliche Würdigung	12
10. Rechtliche Grundlagen	12
11. Subsumtion.....	13
IV. Zivilpunkt	15
V. Kosten und Entschädigung	16
13. Verfahrenskosten	16
13.1 Erstinstanzliches Verfahren	16
13.2 Oberinstanzliches Verfahren.....	16
14. Entschädigung des Beschuldigten	16
14.1 Erstinstanzliches Verfahren	16
14.2 Oberinstanzliches Verfahren.....	16
VI. Dispositiv	18

Erwägungen:

I. Formelles

1. Erstinstanzliches Urteil

Mit Urteil des Regionalgerichts Berner Jura-Seeland (Einzelgericht) vom 18. Juni 2015 wurde A._____ (nachfolgend: Beschuldigter) freigesprochen von der Anschuldigung des Hausfriedensbruchs, angeblich begangen am 18. April 2013 in D._____ (Ortschaft) an der F._____ (Strasse), z.N. C._____, unter Ausrichtung einer Entschädigung an den Beschuldigten von CHF 4'318.90 (inkl. Auslagen und MWSt.) sowie unter Auferlegung der Verfahrenskosten, insgesamt bestimmt auf CHF 2'300.00, an den Kanton Bern (Ziff. I des Dispositivs, pag. 315). Die Zivilklage der Straf- und Zivilklägerin C._____ (nachfolgend: Privatklägerin) wurde auf den Zivilweg verwiesen, ohne Ausscheidung von Kosten sowie unter Wettschlagung der durch die Anträge im Zivilpunkt verursachten Aufwendungen (Ziff. II des Dispositivs, pag. 315).

2. Berufung

Gegen dieses Urteil meldete die Privatklägerin frist- und formgerecht die Berufung an (pag. 321). Nach Zustellung der schriftlichen Urteilsbegründung mit Verfügung vom 9. Oktober 2015 (pag. 341 f.) erklärte die Privatklägerin am 6. November 2015 frist- und formgerecht vollumfänglich die Berufung (pag. 348 ff.). Mit Schreiben vom 19. November 2015 teilte die Generalstaatsanwaltschaft mit, dass sie auf eine Teilnahme am oberinstanzlichen Verfahren verzichtet (pag. 359). Mit Verfügung vom 8. Februar 2016 wurde im Einverständnis der Parteien (pag. 364, 368) gestützt auf Art. 406 Abs. 2 der Schweizerischen Strafprozessordnung (StPO; SR 312.0) die Durchführung eines schriftlichen Verfahrens angeordnet (pag. 371). Mit Verfügung vom 14. März 2016 stellte der Verfahrensleiter fest, dass die Privatklägerin die Verfügung vom 8. Februar 2016 nicht abgeholt hat und ihr diese mit Begleitschreiben vom 22. Februar 2016 auch noch per A-Post zugestellt worden sei. Seitens der Privatklägerin sei innert Frist keine Eingabe erfolgt, weshalb die Ausführungen in ihrer Berufungserklärung vom 6. November 2015 und in ihrer Eingabe vom 31. Januar 2016 als Berufungsbegründung gelten und entgegengenommen würden (pag. 384). Mit Eingabe vom 23. März 2016 reichte der Beschuldigte eine Stellungnahme zur Berufungsbegründung der Privatklägerin ein (pag. 387 ff.). Die Privatklägerin reichte innert Frist keine Replik ein (vgl. pag. 416).

3. Beweisergänzungen

Von Amtes wegen wurden oberinstanzlich ein aktueller Bericht über die wirtschaftlichen Verhältnisse sowie ein aktueller Strafregisterauszug eingeholt und dem Beschuldigten zur Kenntnis gebracht (pag. 372; 374; 377 f.; 379; 380).

4. Anträge der Parteien

Die Privatklägerin beantragte mit Berufungserklärung vom 6. November 2015 sinngemäss, der Entscheid der Vorinstanz vom 18. Juni 2015 sei aufzuheben und der

Beschuldigte (sowie seine allfälligen Mittäter/Gehilfen) seien wegen Hausfriedensbruchs, begangen am 18. April 2013 in D._____(Ortschaft) an der F._____(Strasse), schuldig zu sprechen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des Beschuldigten. Weiter sei die Zivilklage gutzuheissen (pag. 348).

Rechtsanwalt B._____ stellte namens des Beschuldigten mit Stellungnahme vom 23. März 2016 folgende Anträge (pag. 389):

- «1. Die Berufung sei abzuweisen.
2. Es sei dem Beschuldigten für das oberinstanzliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten.
3. Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten seien vom Staat zu tragen, eventuell von der Berufungsführerin.»

5. Verfahrensgegenstand und Kognition der Kammer

Die Privatklägerin beantragt in ihrer Berufungserklärung nebst der Schuldigsprechung des Beschuldigten wegen Hausfriedensbruchs auch die Schuldigerklärung «seiner allfälligen Mittäter/Gehilfen, wie es in der ursprünglichen Anzeige erwähnt sei» (pag. 348). Mit Verfügung vom 17. Januar 2014 hat die Staatsanwaltschaft des Kantons Bern das Verfahren gegen den Beschuldigten nicht an die Hand genommen (pag. 42 ff.). Nachdem die Privatklägerin die Verfügung angefochten hatte (pag. 49 ff.), zog die Staatsanwaltschaft die Nichtanhandnahmeverfügung am 27. Februar 2014 in Wiedererwägung und eröffnete das Verfahren gegen den Beschuldigten wegen Hausfriedensbruchs (pag. 68; 76). Am 12. März 2014 erliess die Staatsanwaltschaft einen Strafbefehl gegen den Beschuldigten wegen Hausfriedensbruchs (pag. 86). Die Privatklägerin hat weder gegen die Widererwägungsverfügung vom 27. Februar 2014 noch gegen den Strafbefehl vom 12. März 2014 Einwände erhoben und geltend gemacht, dass sich ihr Strafantrag auch gegen weitere, unbekannte Personen richtet. Nach dem Anklagegrundsatz (Art. 9 Abs. 1 StPO) bestimmt die Anklageschrift den Gegenstand des Gerichtsverfahrens (Umgrenzungsfunktion). Im Falle einer Einsprache gilt der Strafbefehl als Anklageschrift (Art. 356 Abs. 1 StPO). Vorliegend bildet somit der Strafbefehl vom 12. März 2014 die Anklageschrift. Eine Beurteilung von «allfälligen Mittätern/Gehilfen» ist im vorliegenden Verfahren nicht möglich. Verfahrensgegenstand im vorliegenden Berufungsverfahren bildet einzig der angeklagte Hausfriedensbruch des Beschuldigten.

Die Kammer hat infolge der vollumfänglichen Berufung der Privatklägerin das gesamte erstinstanzliche Urteil sowohl im Schuld- und Zivilpunkt als auch im Kosten- und Entschädigungspunkt zu überprüfen. Sie verfügt hierzu über volle Kognition (Art. 398 Abs. 2 StPO), ist jedoch im Zivilpunkt aufgrund der alleinigen Berufung der Privatklägerin an das Verschlechterungsverbot gemäss Art. 391 Abs. 3 StPO gebunden, d.h. sie darf den Entscheid hier nicht zu Ungunsten der Privatklägerin abändern.

II. Sachverhalt und Beweiswürdigung

6. Ausgangslage

Dem Beschuldigten wird gemäss Strafbefehl vom 12. März 2014 vorgeworfen, er habe am 19. April 2013 an der F. _____ (Strasse) in D. _____ (Ortschaft) einen Hausfriedensbruch begangen. Der Beschuldigte soll als Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft F. _____ (Strasse), D. _____ (Ortschaft), der Mieterin der Geschäftsräumlichkeiten im Erdgeschoss C. _____ (Privatklägerin) mehrmals angekündigt haben, dass er wegen einer vorgeschriebenen Elektrokontrolle Zutritt zu ihrem Geschäft benötige. Mangels Antwort der Mieterin soll sich der Beschuldigte anschliessend durch Auswechseln der Türschlosszylinder ohne die Einwilligung der Mieterin Zugang zum Geschäft verschafft haben (pag. 86).

An der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 18. Juni 2015 wurde der Sachverhalt des Strafbefehls im Einverständnis der Parteien dahingehend korrigiert, als dass vom 18. April 2013 und nicht vom 19. April 2013 als mutmasslichen Tatzeitpunkt ausgegangen wurde («offensichtlicher Verschrieb»; pag. 293).

7. Unbestrittener Sachverhalt

Betreffend den unbestrittenen Sachverhalt kann auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. 5 f., S. 16 f. der Urteilsbegründung):

«Der Beschuldigte und seine Ehefrau erwarben per 01.03.2013 die Liegenschaft an der F. _____ (Strasse) in D. _____ (Ortschaft) (pag. 7; pag. 19, Z. 27; pag. 58 ff.; pag. 287, Z. 16 f.; pag. 303 f.). Mit dem Kauf der Liegenschaft übernahmen sie auch die bestehenden Mietverhältnisse. Die Straf- und Zivilklägerin als Rechtsnachfolgerin ihres verstorbenen Ehemannes (im Folgenden: die Straf- und Zivilklägerin) war im Zeitpunkt der dem Beschuldigten vorgeworfenen Tat Mieterin des Ladenlokals im Erdgeschoss links der besagten Liegenschaft (pag. 7 ff.; pag. 26 ff.; pag. 131 ff.; pag. 150 f.; pag. 152 ff.; pag. 282, Z. 21 ff.). Mit Schreiben vom 28.02.2013 informierte der Beschuldigte die Straf- und Zivilklägerin dahingehend, dass er am 05.03.2013, 15.00 Uhr, Zutritt zum vermieteten Ladenlokal benötige, da eine von Amtes wegen vorgeschriebene Elektrokontrolle durchgeführt werden müsse (pag. 19, Z. 34 ff.; pag. 34; pag. 139). Mit Schreiben vom 03.03.2013 erkundigte sich die Straf- und Zivilklägerin nach dem Grund der erneuten Kontrolle und teilte dem Beschuldigten mit, dass die Kontrolle am vorgesehenen Datum nicht möglich sei (pag. 19, Z. 38 ff.; pag. 35; pag. 140; pag. 154). Mit Schreiben vom 06.03.2013 und 18.03.2013 forderte der Beschuldigte die Straf- und Zivilklägerin auf, sich für die Vereinbarung eines Verschiebungstermins mit ihm in Verbindung zu setzen (pag. 19, Z. 43 ff.; pag. 36 f.; pag. 142 ff.). Mit Schreiben vom 09.04.2013 informierte der Beschuldigte die Straf- und Zivilklägerin dahingehend, dass die Kontrolle am 18.04.2013 stattfinden werde und bat darum, an besagtem Tag zugegen zu sein. Widrigenfalls würde – um Zutritt zu den Räumlichkeiten zu erhalten – der Zylinder aufgebohrt werden müssen (pag. 19, Z. 55 ff.; pag. 39; pag. 147). Nachdem es dem Beschuldigten trotz wiederholter Bemühungen und Aufforderung nicht möglich war, mit der Straf- und Zivilklägerin in Kontakt zu treten und diese am angekündigten Tag auch nicht anwesend war, verschaffte sich der Beschuldigte am 18.04.2013 Zugang zur Liegenschaft und zum Ladenlokal. Zusammen mit einem Mitarbeiter des E. _____ (Energiedienstleister), welcher den Wasserzähler ablesen musste, eines Mitarbeiters der Firma H. _____ für die Elektrokontrolle und eines eigenen Mitarbeiters betrat der Beschuldigte alsdann die an die Straf- und Zivilklägerin vermieteten Räumlichkeiten (pag. 20, Z. 63 ff.; pag. 50; pag. 95; pag. 287, Z. 36 ff.). Nachdem der sich im Keller befindliche Wasserzähler der gesamten Liegenschaft abgelesen werden konnte (pag. 20 f., Z. 59 ff.) wurde der

Zylinder des Ladenlokals im Erdgeschoss aufgebohrt. Der Beschuldigte und Herr I._____, Mitarbeiter der Firma H._____, betraten hierauf die Räumlichkeiten und führten dort die Elektrokontrolle durch (pag. 20, Z. 73 ff.; pag. 40; pag. 149; pag. 189). Daraufhin wechselte der Beschuldigte die beiden Schliesszylinder aus und wies die Straf- und Zivilklägerin sowohl in einem an die Eingangstüre geklebten als auch postalisch versendeten Schreiben darauf hin, dass – wie bereits mitgeteilt – am 18.04.2013 die Zylinder ausgetauscht worden seien und die neuen Schlüssel im Büro des Beschuldigten an der J._____(Strasse) abgeholt werden könnten (pag. 8; pag. 11; pag. 20, Z. 77 f.; pag. 41; pag. 148; pag. 151). Nachdem der Sohn der Straf- und Zivilklägerin am Samstag, 20.03.2013, zwar die Geschäftsräumlichkeiten des Beschuldigten aufgesucht hatte, die Schlüssel jedoch nicht behändigen wollte, holte er die Schlüssel schliesslich am 25.04.2013 in den Geschäftsräumlichkeiten des Beschuldigten ab (pag. 10; pag. 20, Z. 80 ff.).»

8. **Bestrittener Sachverhalt**

Bestritten ist die Frage, ob der Beschuldigte wissentlich und willentlich unrechtmässig in die Geschäftsräumlichkeiten der Privatklägerin eingedrungen ist. Der Beschuldigte vertritt die Ansicht, er habe sich befugterweise Zutritt zum Ladenlokal der Privatklägerin verschafft. Zum einen gewähre ihm Art. 16 der Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrags ein Zutrittsrecht. Zum anderen habe er sich auf die Auskunft seines Rechtsanwaltes verlassen dürfen, gemäss welchem er die Lokalität nach mehrmaliger Aufforderung zur Kontaktaufnahme und Ankündigung der erforderlichen Besichtigung auch in Abwesenheit der Mietparteien betreten dürfe.

Die Vorinstanz prüfte als massgebliche Sachverhaltselemente die Fragen, ob die Privatklägerin Kenntnis von den Schreiben des Beschuldigten erhalten hatte, ob eine zeitliche Dringlichkeit für die Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen sowie des Wasserzählers bestanden hatte sowie ob der Beschuldigte um die strafrechtliche Relevanz seines Handelns gewusst hatte.

9. **Beweismittel**

Die Vorinstanz hat den Schriftverkehr zwischen den Parteien (Schreiben vom 28. Februar 2013, 3. März 2013, 6. März 2013, 18. März 2013, 9. April 2013, 18. April 2013, 30. April 2013 und 8. Mai 2013; pag. 34-39; 41; 157 f.), die Schreiben der E._____(Energiedienstleister) an früheren Eigentümer K._____, sowie an den Beschuldigten (Schreiben vom 9. Januar 2013, 12. April 2013 und 6. Februar 2014; pag. 30 f.; 60), die Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages vom 30. April 1989 (pag. 2 ff.) sowie die Aussagen des Beschuldigten (pag. 18 ff.; 287 ff.), der Privatklägerin (pag. 282 ff.) und des als Auskunftsperson befragten Rechtsanwalts B._____(pag. 280 f.) ausführlich wiedergegeben (pag. 329 ff., S. 5 ff. der Urteilsbegründung). Darauf wird verwiesen. Soweit sich ergänzende und/oder präzisierende Ausführungen zu den einzelnen Beweismitteln aufdrängen, erfolgen diese im Rahmen der nachfolgenden Erwägungen.

10. **Beweiswürdigung der Vorinstanz**

Die Vorinstanz gelangte nach Würdigung sämtlicher Beweise zum Ergebnis, dass der Privatklägerin die Schreiben des Beschuldigten bzw. die entsprechenden Abhol- und Einladungen allesamt an die von ihr gewünschte Adresse zugestellt worden seien.

Sie erachtete es zudem als erwiesen, dass der Beschuldigte die periodische Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstitutionen habe durchführen und zumindest den Wasserzähler mit einer gewissen zeitlichen Dringlichkeit habe ablesen lassen müssen. Weiter erachtet es die Vorinstanz als erwiesen, dass der Beschuldigte im Zeitpunkt des Betretens des vermieteten Geschäftslokals davon ausgegangen sei, dass ihm dies aufgrund der Umstände erlaubt gewesen sei.

11. Vorbringen der Privatklägerin

Die Privatklägerin kritisiert in ihrer Berufungserklärung vom 6. November 2015 die Beweiswürdigung der Vorinstanz. Sie führt im Wesentlichen aus, gemäss dem Sicherheitsnachweis Elektroinstallation sei ihr Ladenlokal bereits am 18. März 2013 kontrolliert worden. Das Eindringen in die Geschäftsräumlichkeiten sei daher grundlos erfolgt. Sie habe den Zugang zum Wasserzähler im Keller nicht verweigert. Sie sei in dieser Zeitperiode kein einziges Mal von der E._____ (Energiedienstleister) aufgefordert worden, Zugang zu gewähren. Die angeblichen Schreiben des Beschuldigten vor dem 18. März 2013 seien für das vorliegende Verfahren nicht relevant. Der Beschuldigte und seine Ehefrau seien gemäss Grundbuch erst am 18. März 2013 als Eigentümer der Liegenschaft eingetragen worden und folglich vor diesem Datum nicht weisungsberechtigt gewesen. Der Beweis der dritten Mahnung der E._____ (Energiedienstleister) an den Beschuldigten sei nicht erbracht. Auch liege kein Beleg dafür vor, dass sie den Briefkasten nicht regelmässig leere. Eine zeitliche Dringlichkeit, den Wasserzähler ablesen zu lassen, habe nicht bestanden. Könne der Wasserzähler nicht abgelesen werden, werde eine provisorische Rechnung erstellt.

12. Erwägungen der Kammer

Die Vorinstanz hat die massgebenden Sachverhaltsfragen richtig erfasst und die Beweismittel zutreffend gewürdigt. Es kann deshalb vorab darauf verwiesen werden (pag. 333 ff., S. 9 ff. der Urteilsbegründung). Die Kammer hat sich nachfolgend primär mit den Einwänden der Privatklägerin gegen das Beweisergebnis der Vorinstanz auseinanderzusetzen; teilweise – zum besseren Verständnis – in Wiederholung resp. Präzisierung zu den vorinstanzlichen Erwägungen. Was die Privatklägerin gegen die Beweiswürdigung der Vorinstanz vorbringt, vermag nicht zu überzeugen. Die oberinstanzlichen Einwände wurden von der Privatklägerin weitestgehend bereits vor der Vorinstanz vorgebracht. Die Vorinstanz hat sich mit diesen Einwänden auseinandergesetzt.

12.1 Schreiben des Beschuldigten an die Privatklägerin

Die Privatklägerin hat in ihrem Antwortschreiben vom 3. März 2013 (pag. 35) auf den Inhalt des Schreibens des Beschuldigten vom 28. Februar 2013 (pag. 34) Bezug genommen. Sie hat sich erkundigt, auf welche städtischen Vorschriften sich der Beschuldigte für die per 5. März 2013 angekündigte Kontrolle der Elektroanlage berufe. Damit hat die Privatklägerin zum Ausdruck gebracht, Kenntnis vom Schreiben des Beschuldigten vom 28. Februar 2013 erhalten zu haben. Es kann als erstellt gelten, dass der Privatklägerin dieses Schreiben zugestellt wurde. Hinsichtlich der weiteren Schreiben des Beschuldigten vom 6. März, 18. März und 9. April 2013

ist unklar, ob diese der Privatklägerin zugeworfen sind. Anlässlich der Einvernahme an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 18. Juni 2015 hat die Privatklägerin jedenfalls hinsichtlich des Schreibens vom 6. März 2013 zunächst noch ausgesagt, dass sie nicht mehr wisse, ob sie auf dieses Schreiben «reagiert» habe (pag. 283 Z. 24). Dies spricht dafür, dass die Privatklägerin auch dieses Schreiben erhalten hat. Nach Verlesen des Protokolls hat die Privatklägerin indes ergänzt, dass sie nicht einmal wisse, ob ein solches Schreiben gekommen sei (pag. 283 Z. 26 f.). Das mit eingeschriebener Sendung verschickte Schreiben des Beschuldigten vom 18. März 2013 wurde von der Privatklägerin nicht abgeholt (vgl. pag. 143-146). Dieses Schreiben wurde der Privatklägerin aber noch mit normaler Post zugestellt (vgl. pag. 19 Z. 49 ff.; 37). Da der Privatklägerin das Schreiben vom 28. Februar 2013 zugestellt werden konnte, die Post in der Regel zuverlässig arbeitet und die Privatklägerin ihren Briefkasten regelmässig leert, erscheint es höchst unwahrscheinlich, dass die Privatklägerin die weiteren Schreiben des Beschuldigten nicht erhalten hat resp. hat sie es sich selbst zuzuschreiben, wenn sie eine eingeschriebene Sendung nicht abholt.

Ob die Privatklägerin die Schreiben des Beschuldigten zugestellt erhalten hat, ist für das vorliegende Strafverfahren letztlich indes nicht entscheidend. Massgebend für die hier umstrittene Frage, ob der Beschuldigte mit Wissen und Willen unrechtmässig in die Geschäftsräumlichkeiten der Privatklägerin eingedrungen ist, ist vielmehr, ob der Beschuldigte die Schreiben verfasst und abgeschickt hat und ob er davon ausgehen durfte, dass diese dem Mieter zugestellt werden können. Dies ist zu bejahen. Der Beschuldigte hat anlässlich der polizeilichen Einvernahme vom 7. September 2013 glaubhaft ausgesagt, dass er Herrn G._____ am 6. März 2013 aufgefordert habe, sich mit ihm zwecks Vereinbarung eines Termins in Kontakt zu setzen (pag. 19 Z. 43 f.). Am 18. März 2013 habe er Herrn G._____ erneut angeschrieben mit der Bitte, dass er sich doch mit ihm in Verbindung setzen solle, um einen Termin für die Kontrolle zu vereinbaren (pag. 19 Z. 45 f.). Da der eingeschriebene Brief nicht abgeholt worden sei, habe er mit Rechtsanwalt B._____ Kontakt aufgenommen, um zu erfahren, welche Möglichkeiten er nun habe und was zu tun sei (pag. 19 Z. 49 ff.). Dieser habe ihm mitgeteilt, dass er eine letzte Frist geben solle. Wenn auf diese Frist nicht reagiert werde, könne er sich Zutritt verschaffen. Daraufhin habe er Herrn G._____ am 9. April 2013 erneut geschrieben, dass am 18. April 2013 die Kontrolle durchgeführt werde und dass er auch anwesend sein solle. Ansonsten werde der Zylinder aufgebrochen und so Zutritt zu den Räumlichkeiten verschafft (pag. 19 Z. 53 ff.). Die vom Beschuldigten erwähnten Schreiben liegen unterzeichnet bei den Akten (pag. 36-39). Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, weshalb der Beschuldigte die Schreiben nicht verschickt haben sollte. Da das Schreiben vom 27. Februar 2013 der Privatklägerin zugestellt werden konnte und sie darauf reagiert hatte, durfte der Beschuldigte zudem davon ausgehen, dass auch die weiteren, an dieselbe Anschrift versendeten Schreiben zugestellt werden können. Dass der Beschuldigte die Schreiben an «G._____» richtete und als Zustelladresse die Geschäftsadresse der Privatklägerin verwendete, schadet nicht, hat diese doch an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung selbst ausgesagt, dass sie es «nicht formell gemacht habe, dass ihr Mann gestorben sei» (pag. 283 Z. 1 f.). Der Mietvertrag sei auch nicht formell an-

gepasst worden (pag. 283 Z. 4). Aus dem von der Privatklägerin mit Schreiben vom 3. März 2013 an den Beschuldigten zurückgeschickten Fragebogen betreffend die aktuelle Anschrift (pag. 141) ging ebenfalls nicht hervor, dass der frühere Mieter G._____ (vgl. pag. 26) verstorben war. Der Beschuldigte durfte daher zum Zeitpunkt des Versands der Schreiben davon ausgehen, dass nach wie vor G._____ Mieter der Geschäftsliegenschaft war.

Soweit die Privatklägerin die Ansicht vertritt, dem Beschuldigten sei vor dem 18. März 2013 keine Vermieterstellung zugekommen, weshalb sämtliche Aufforderungen vor diesem Tag mangels Weisungsrecht unbeachtlich seien, ist Folgendes zu präzisieren:

Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über (Art. 261 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Obligationenrecht [OR; SR 220]. Massgeblicher Zeitpunkt ist der Tagebucheintrag (vgl. BGE 118 II 119 E. 3a S. 120 ff.). Vorliegend wurden der Beschuldigte und seine Ehefrau am 18. März 2013 in das Grundbuch eingetragen. Folglich war der Beschuldigte formell noch nicht Eigentümer, als er die Privatklägerin resp. Herrn G._____ als letzten bekannten Mieter mit Schreiben vom 28. Februar 2013 und 6. März 2013 zur Gewährung des Zugangs zur Liegenschaft aufforderte. Gemäss Ziff. VI.1 des Kaufvertrags vom 21. Februar 2013 gingen aber Nutzen und Schaden an der Liegenschaft bereits per 1. März 2013 auf den Beschuldigten und seine Ehefrau über (pag. 59). Gemäss Schreiben vom 27. Februar 2013 hat der Beschuldigte ab diesem Datum die Verwaltung übernommen (pag. 32). Der Beschuldigte handelte demnach bis zum 17. März 2013 als Vertreter des vormaligen Eigentümers. Es stand ihm in dieser Funktion zu, einen Besichtigungstermin geltend zu machen. Die vom Beschuldigten vor dem 18. März 2013 verfassten Schreiben sind folglich zu beachten.

Zusammengefasst ist erstellt, dass der Beschuldigte die Schreiben vom 28. Februar, 6. und 18. März sowie 9. April 2013 verschickt hat und er davon ausgehen durfte, dass diese dem Mieter des Ladenlokals zugestellt werden konnten. Hinsichtlich des Schreibens vom 28. Februar 2013 ist erwiesen, dass dieses der Privatklägerin zugestellt wurde. Den eingeschriebenen Brief vom 18. März 2013 hat die Privatklägerin nicht abgeholt, was sie sich selbst zuzuschreiben hat.

12.2 Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen und des Wasserzählers

Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, war der Beschuldigte als neuer Eigentümer der Liegenschaft verpflichtet, die elektrischen Installationen kontrollieren zu lassen (Art. 36 Abs. 1 und Anhang Ziff. 3 der Verordnung über elektrische Niederspannungsinstallationen [NIV; SR 734.27]). Es liegt zudem ein Schreiben der E._____ (Energiedienstleister) vom 9. Januar 2013 bei den Akten, gemäss welchem diese den Eigentümer der Liegenschaft aufforderte, die periodische Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen in den von der Privatklägerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten bis spätestens am 1. Juli 2013 durchzuführen (pag. 30). Der Beschuldigte machte anlässlich der erstinstanzlichen Hauptverhandlung geltend, er sei von der E._____ (Energiedienstleister) bereits dreimal ge-

mahnt worden (pag. 288 Z. 8 f., 22 f.). Die Mahnungen wurden nicht eingereicht. Indes liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, an den diesbezüglichen Ausführungen des Beschuldigten zu zweifeln. Auch die Kammer erachtet es aufgrund der dargelegten Beweismittel als erweisen, dass der Beschuldigte die periodische Kontrolle der elektrischen Niederspannungsinstallationen durchführen lassen musste.

Soweit die Privatklägerin vorbringt, die Elektrokontrolle sei gemäss Sicherheitsnachweis bereits am 18. März 2013 durchgeführt worden, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Privatklägerin verkennt, dass nach den glaubhaften Aussagen des Beschuldigten am 18. März 2013 die Kontrolle für die restliche Liegenschaft stattgefunden hat und erst nach der Kontrolle der Geschäftsräumlichkeiten der Privatklägerin am 18. April 2013 der Ausweis per Datum 19. April 2014, d.h. einen Tag nach der durchgeführten Kontrolle, ausgestellt wurde (pag. 288 Z. 43 ff.). Diese Aussagen des Beschuldigten decken sich mit dem Sicherheitsnachweis. Darin wurde vermerkt, dass am 18. März 2013 lediglich eine Teilkontrolle erfolgte. Zum Kontrollumfang wurde angemerkt «Teilkontrolle, nur Steckdose beim Eingang, der Rest der Installationen ist nicht zugänglich».

Aus den Schreiben der E._____ (Energiedienstleister) vom 12. April 2013 und 6. Februar 2014 lässt sich schliessen, dass die Privatklägerin bereits mehrfach aufgefordert wurde, Zugang zum Wasserzähler zu gewähren. So wurde im Schreiben vom 12. April 2013 ausgeführt, dass bis heute der Zugang zum Wasserzähler verweigert worden sei, weshalb Herrn K._____ noch keine Schlussrechnung habe zugestellt werden können (pag. 31). Im Schreiben vom 6. Februar 2014 hielt die E._____ (Energiedienstleister) fest, sie habe seit jeher keinen Zutritt zum Zähler. Zwecks Jahresrechnung würden jeweils gegen Jahresende mehrere Versuche gestartet, diesen abzulesen. Letztlich hätten sie sehr selten Erfolg dabei. Die Karten, welche bei fehlendem Zugang hinterlassen würden, würden gar nicht oder viel zu spät retourniert (pag. 60). Angesichts dieser beiden Schreiben ist der Einwand der Beschuldigten, sie sei kein einziges Mal zu dieser Zeitperiode von der E._____ (Energiedienstleister) dazu aufgefordert worden, Zugang zum Wasserzähler zu gewähren, unbehelflich.

Auch die Kammer erachtet es aufgrund der mit dem Eigentümerwechsel einhergehenden Kostenaufteilung als erwiesen, dass zumindest der Wasserzähler mit einer gewissen zeitlichen Dringlichkeit abgelesen werden musste. Eine provisorische Rechnung, welche auf einer Schätzung beruht, ermöglicht gerade keine den tatsächlichen Verhältnissen entsprechende Kostenaufteilung.

12.3 Wissen des Beschuldigten um die strafrechtliche Relevanz des Handelns

Die Vorinstanz nahm aufgrund der übereinstimmenden und glaubhaften Aussagen des Beschuldigten und Rechtsanwalt B._____ an, dass der Beschuldigte im Zeitpunkt des Betretens des vermieteten Geschäftslokals davon ausgegangen ist, dass ihm dies aufgrund der Umstände erlaubt sei. Die Kammer schliesst sich diesen zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen an. Rechtsanwalt B._____, Vertreter des Beschuldigten, hat an der erstinstanzlichen Hauptverhandlung vom 18. Juni 2015 als Auskunftsperson glaubhaft ausgesagt, dass er den Beschuldigten instruiert habe, wie er die Briefe formulieren solle, damit er eines Tages dennoch

hineingehen könne (pag. 280 Z. 36 f.). Zu einem Zeitpunkt habe er ihm gesagt, dass er jetzt rein könne und die Schlösser wechseln könne. Dies hätten sie mehrfach miteinander besprochen (pag. 280 Z. 39 f.). Er habe dem Beschuldigten nie gesagt, dass er eine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruch riskieren könnte (pag. 280 Z. 42 f.). Dies, weil er der Auffassung sei, dass der Beschuldigte ein vertragliches Recht habe, in die Räume einzutreten, wenn gewisse Bedingungen erfüllt seien (pag. 281 Z. 1 f.). Der Rechtsvertreter gab weiter an, dass er mit dem Beschuldigten darüber gesprochen habe, dass ein Hauseigentümer nicht einfach so hereinspazieren dürfe. Er habe dem Beschuldigten aber zu einem gewissen Zeitpunkt gesagt, dass er nun «ohne Risiko» hinein könne. Er sei überzeugt gewesen, dass der Beschuldigte das dürfe (pag. 281 Z. 7 ff.).

Der Beschuldigte selbst hat an der polizeilichen Einvernahme vom 7. September 2013 ausgesagt, dass er Rechtsanwalt B._____ kontaktiert habe, um zu erfahren, welche Möglichkeiten er habe und was zu tun sei, nachdem die Privatklägerin den Brief vom 18. März 2013 nicht abgeholt habe (pag. 19 Z. 50 ff.). Rechtsanwalt B._____ habe ihm mitgeteilt, dass er eine letzte Frist setzen solle. Wenn auf diese Frist nicht reagiert werde, könne er sich Zutritt verschaffen (pag. 19 Z. 53 f.). Weiter gab der Beschuldigte glaubhaft und in Übereinstimmung mit den Aussagen von Rechtsanwalt B._____ an, er habe das Vorgehen mit seinem Anwalt besprochen. Dieser habe ihm versichert, dass das Betreten des Mietobjekts rechtens sei. Dies sei die Grundlage zum Betreten der Liegenschaft gewesen (pag. 20 Z. 88 ff.). Auch an der Hauptverhandlung vom 18. Juni 2015 sagte der Beschuldigte aus, er habe mit Rechtsanwalt B._____ mehrmals besprochen, dass er das Ladenlokal betreten dürfe (pag. 289 Z. 1 f.). Beim Verlesen ergänzte er, er habe ihn mehrmals gefragt, ob er es betreten dürfe und sie hätten es mehrmals besprochen (pag. 289 Z. 4 f.). Rechtsanwalt B._____ habe ihm gesagt, dass er mehrmals mahnen müsse, unter Einhaltung der Fristen. Er [Rechtsanwalt B._____] habe dann gesagt, dass er das Lokal betreten dürfe und die Zylinder austauschen müsse (pag. 289 Z. 7 f.). Er [der Beschuldigte] habe gefragt, ob er deswegen eine Anzeige wegen Hausfriedensbruch riskiere. Rechtsanwalt B._____ habe «nein» gesagt (pag. 289 Z. 10 f.).

Rechtsanwalt B._____ und der Beschuldigte haben übereinstimmend ausgesagt. Namentlich wirken die Aussagen des Beschuldigten glaubhaft, wonach er immer, wenn er nicht sicher sei und die Frage nicht ganz klar sei, Auskunft bei Rechtsanwalt B._____ hole (pag. 289 Z. 17 f.). Es sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche die Glaubhaftigkeit der Aussagen von Rechtsanwalt B._____ und des Beschuldigten ernsthaft zu erschüttern vermöchten.

12.4 **Fazit / Beweisergebnis**

Zusammenfassend erachtet die Kammer den in Strafbefehl umschriebenen Sachverhalt (pag. 86) als erwiesen. Es kann somit festgehalten werden, dass der Beschuldigte als Eigentümer und Vermieter der Liegenschaft F._____(Strasse), D._____(Ortschaft) der Privatklägerin mehrmals ankündigte, dass er wegen einer vorgeschriebenen Elektrokontrolle Zutritt zum Geschäft benötige. Mangels Antwort verschaffte sich der Beschuldigte schliesslich am 18. April 2013 durch Auswechseln der Türschlosszylinder ohne Einwilligung der Privatklägerin Zugang

zum Geschäft. Der Beschuldigte ging im Zeitpunkt des Betretens des vermieteten Geschäftslokals jedoch zufolge der mehrmaligen klaren und unmissverständlichen Auskünfte seines Rechtsvertreters, Rechtsanwalt B._____, wonach er sich nun (nach mehrmaligem Mahnen und Einhalten der Fristen) «ohne Risiko» Zugang zu den Geschäftsräumlichkeiten verschaffen könne, davon aus, dass ihm dies aufgrund der Umstände erlaubt sei.

III. Rechtliche Würdigung

10. Rechtliche Grundlagen

Betreffend die rechtlichen Grundlagen zum Tatbestand des Hausfriedensbruchs (Art. 186 StGB) kann vorab auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden (pag. 335, S. 11 der Urteilsbegründung).

Zu ergänzen ist, dass die Erfüllung des Tatbestandes des Hausfriedensbruchs in subjektiver Hinsicht Vorsatz bzw. Eventualvorsatz erfordert. Ein fahrlässig begangener Hausfriedensbruch ist mangels gesetzlicher Normierung nicht strafbar. Der Vorsatz muss sich auf sämtliche objektiven Tatbestandsmerkmale beziehen. Der Täter muss somit den Willen gehabt haben, das Hausrecht des Berechtigten zu verletzen und er muss sich bewusst gewesen sein, dass sein Verhalten diese Wirkung hervorruft und dies zumindest in Kauf genommen haben. Er muss zudem um die Unrechtmässigkeit seines Eindringens bzw. Verbleibens gewusst haben und dies auch gewollt oder zumindest in Kauf genommen haben (DELNON/RÜDY, in: Basler Kommentar, Strafrecht, 3. Aufl. 2013, N. 39 zu Art. 186 StGB).

Sind die Anforderungen an das zum Vorsatz gehörende Wissen in irgendeinem Punkt nicht erfüllt, so hat das zur Folge, dass der Täter ohne Vorsatz gehandelt hat und sich jedenfalls nicht wegen vorsätzlicher Verwirkung desjenigen Tatbestandes strafbar machen kann, auf welchen sich das Wissensmanko bezieht. Das Gesetz spricht insoweit von einem Sachverhaltsirrtum, den es in Art. 13 StGB regelt (NIGGLI/MAEDER, in: Basler Kommentar, Strafrecht, a.a.O., N. 28 zu Art. 12 StGB). Einem Sachverhaltsirrtum unterliegt, wer von einem Merkmal eines Straftatbestands keine oder eine falsche Vorstellung hat (BGE 129 IV 238 E. 3.1 S. 240).

Zum «Sachverhalt» im Sinne von Art. 13 StGB gehören sämtliche objektiven Tatbestandsmerkmale, auf die sich der Vorsatz beziehen muss. Der Sachverhaltsirrtum kann auch «rechtlich geprägte» Tatbestandsmerkmale betreffen. Die Abgrenzung zwischen Sachverhalts- und Verbotsirrtum hängt nicht davon ab, ob die unzutreffende Vorstellung eine Rechtsfrage oder ausserrechtliche Tatsachen betrifft. Vielmehr gilt nicht nur der Irrtum über beschreibende (deskriptive) Merkmale, sondern auch die falsche Vorstellung über Tatbestandsmerkmale rechtlicher (normativer) Natur als Sachverhalts- und nicht als Rechtsirrtum (BGE 129 IV 238 E. 3.2 S. 241; DONATSCH/TAG, Strafrecht I, 9. Aufl. 2013, § 26 S. 288 m.w.H.; HEINE/JENNY/KUNZ/VEST, Tatbestands- und Verbotsirrtum, ZStrR 129/2011, S. 120).

Erst wenn feststeht, dass der konkrete Irrtum den Vorsatz unberührt lässt, stellt sich die Frage seiner (möglichen) Relevanz für das Unrechtsbewusstsein. Mit anderen Worten: Zur Definition des Verbotsirrtums gehört, dass das Fehlen des Un-

rechtsbewusstseins nicht in einem Sachverhaltsirrtum begründet ist. Der Sachverhaltsirrtum gemäss Art. 13 StGB ist daher vor dem Verbotsirrtum gemäss Art. 21 StGB zu erörtern (HEINE/JENNY/KUNZ/VEST, a.a.O., S. 119).

Handelt der Täter in einer irrigen Vorstellung über den Sachverhalt, so beurteilt das Gericht die Tat zu Gunsten des Täters nach dem Sachverhalt, den sich der Täter vorgestellt hat (Art. 13 Abs. 1 StGB). Hätte der Täter den Irrtum bei pflichtgemässer Vorsicht vermeiden können, so ist er wegen Fahrlässigkeit strafbar, wenn die fahrlässige Begehung der Tat mit Strafe bedroht ist (Art. 13 Abs. 2 StGB). Stellt die Tat nur ein Vorsatzdelikt dar, führt dies zum Freispruch (TRECHSEL/GETH, in: TRECHSEL/PIETH [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch, Praxiskommentar, 2. Aufl. 2013, N. 10 zu Art. 13 StGB m.w.H.).

11. **Subsumtion**

Es ist unbestritten, dass die von der Privatklägerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten an der F._____ (Strasse) in D._____ (Ortschaft) einen im Sinne von Art. 186 StGB geschützten Raum darstellen, dass der Beschuldigte die Räumlichkeiten in Abwesenheit und gegen den Willen der Privatklägerin betreten hat und dass die Privatklägerin fristgerecht Strafantrag wegen Hausfriedensbruch gestellt hat. Weiter hat die Vorinstanz zu Recht erkannt, dass entgegen der Auffassung der Verteidigung gestützt auf Art. 16 der Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrages vom 30. April 1989 (pag. 29) nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Privatklägerin dem Beschuldigten das Einverständnis zum Betreten der gemieteten Geschäftsräumlichkeiten gewährt hat. Die Kammer schliesst sich diesen zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz an (pag. 335 f., S. 11 f. der Urteilsbegründung). Wie die Vorinstanz zu Recht erwogen hat, gewährt Art. 257h Abs. 2 OR dem Vermieter zwar ein Besichtigungsrecht, soweit dies für den Unterhalt notwendig ist. Wird die Duldungspflicht vom Mieter verletzt, hat der Vermieter die berechnete Duldung von notwendigen Arbeiten und Besichtigung indes grundsätzlich mittels Klage durchzusetzen (Art. 256 Abs. 1 i.V.m. Art. 257h Abs. 1 und 2 OR). Ein Selbsthilferecht des Vermieters besteht nur unter den Voraussetzungen von Art. 52 Abs. 3 OR, d.h. wenn beispielsweise eine dringliche Reparatur ansteht, um einen drohenden Schaden zu vermeiden (HANS GIGER, in: Berner Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Die Miete, Art. 253-273c OR, 2015, N. 50 f. zu Art. 257h OR m.w.H.). Art. 257h Abs. 2 OR stellt eine zwingende Bestimmung des Mietrechts dar (vgl. GIGER, a.a.O., N. 14 zu Art. 257h OR m.w.H.). Art. 16 der Allgemeinen Bestimmungen des Mietvertrags, welcher das Zutrittsrechts des Vermieters regelt, kann folglich lediglich eine Präzisierung der gesetzlichen Norm darstellen und vermag kein weitergehendes Recht des Vermieters zu begründen (vgl. auch STRATENWERTH/JENNY, Schweizerisches Strafrecht, Besonderer Teil I, 7. Aufl. 2010, N. 14 zu § 6, wonach die Durchsetzung eines vertraglich vereinbarten Visitationsrechts des Vermieters gegen den Willen des Verpflichteten auf blosser [unerlaubter] Selbsthilfe hinausläufe).

Vorliegend lag keine Notfallsituation im Sinne von Art. 52 Abs. 3 OR vor, welche es dem Beschuldigten erlaubt hätte, sich zwangsweise Zutritt zu den von der Privatklägerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten zu verschaffen. Zwar bestand min-

destens für die Durchführung des Ablesens des Wasserzählers aufgrund der durch den Eigentümerwechsel vorzunehmenden Kostenaufteilung eine gewisse zeitliche Dringlichkeit. Diese war jedoch nicht derart, dass nicht das Gericht im Rahmen einer vorsorglichen Massnahme einen Entscheid betreffend Zutrittsrecht hätte fällen können. Auch die Kammer ist somit der Auffassung, dass der Beschuldigte unrechtmässig in die von der Privatklägerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten eingedrungen ist. Der objektive Tatbestand des Hausfriedensbruchs ist erfüllt.

Dem Beschuldigten fehlte es auf der subjektiven Seite indes am Vorsatz. Das Beweisverfahren hat ergeben, dass der Beschuldigte im Zeitpunkt des Betretens des vermieteten Geschäftslokals aufgrund der – wie sich nachträglich herausstellte – unzutreffenden Auskunft seines Anwalts von der subjektiven Vorstellung ausgegangen ist, dass er nach mehrmaliger Aufforderung zur Kontaktaufnahme und Ankündigung der erforderlichen Besichtigung die von der Privatklägerin gemieteten Geschäftsräumlichkeiten auch gegen deren Willen betreten durfte. Der Beschuldigte ging mithin von der irrtümlichen Vorstellung aus, dass er sich rechtmässig Zutritt zu den Geschäftsräumlichkeiten verschaffte. Der Beschuldigte hat weder wesentlich noch willentlich unrechtmässig das Hausrecht der Privatklägerin verletzt, sondern er war sich der Unrechtmässigkeit seines Eindringens erst gar nicht bewusst. Er irrte sich damit über einen Tatumstand («Unrechtmässigkeit») und handelte ohne Vorsatz. Da die Unrechtmässigkeit ein normatives objektives Tatbestandsmerkmal des Art. 186 StGB ist, schliesst ein Irrtum über die Unrechtmässigkeit des Eindringens die Tatbestandsmässigkeit aus. Es liegt nicht ein Verbotsirrtum (Art. 21 StGB), sondern ein Sachverhaltsirrtum (Art. 13 StGB) vor und der Beschuldigte ist zu seinen Gunsten nach seiner irrigen Vorstellung zu beurteilen (Art. 13 Abs. 1 StGB).

Die Frage nach einer möglichen Anwendung von Art. 13 Abs. 2 StGB stellt sich vorliegend nicht, da das Gesetz keine Bestrafung fahrlässigen Hausfriedensbruchs vorsieht. Der Vollständigkeit halber sei aber erwähnt, dass dem Beschuldigten aufgrund der gegebenen Umstände nicht vorgeworfen werden kann, dass er bei pflichtgemässer Vorsicht den Irrtum hätte vermeiden können. Es ist beweismässig erstellt, dass der Beschuldigte Rechtsanwalt B._____ mehrmals danach gefragt hat, ob er die vermietete Geschäftsliegenschaft betreten dürfe (pag. 280 Z. 39 f.; 289 Z. 1 f., 4 f.;). Auch hat der Beschuldigte seinem Anwalt gegenüber konkret seine Bedenken hinsichtlich der Rechtmässigkeit des Betretens der Räumlichkeiten ohne Einwilligung seitens der Mieterin geäussert (pag. 20 Z. 88 f.; 280 Z. 42 f.; 289 Z. 10 f.). Rechtsanwalt B._____ hat dem Beschuldigten jedoch mehrmals ausdrücklich erklärt, dass ein Betreten der Liegenschaft unter den gegebenen Voraussetzungen – d.h. wiederholte Versuche der Kontaktaufnahme, schriftliche Ankündigung der notwendigen und vorgesehenen Handlungen – rechtens sei und er deswegen keine Anzeige wegen Hausfriedensbruch riskiere (pag. 280 Z. 35 ff., 42 f., 289 Z. 7 ff.). In Anbetracht dessen, dass offenbar mehrere Gespräche stattgefunden haben und der Beschuldigte glaubhaft ausgesagt hat, dass er immer Rechtsanwalt B._____ kontaktiere, wenn er nicht sicher sei und die Frage nicht ganz klar sei (pag. 289 Z. 17 f.), ist davon auszugehen, dass der Beschuldigte dem Rechtsvertreter den Sachverhalt genau geschildert hat und sich die Angaben des Anwalts folglich auf den konkreten Fall bezogen. Der Beschuldigte hat zudem, wie

von Rechtsanwalt B._____ geraten, vor dem Betreten der Geschäftsliegen-
schaft ein erneutes Mahnschreiben an die Privatklägerin, datiert mit 9. April 2013,
mit Fristansetzung verfasst (pag. 39). Der Beschuldigte hat ferner glaubhaft ausge-
sagt, dass es eine solche Situation vorher noch nicht gegeben habe und er noch
nie ohne Zustimmung der Mieter in die Räumlichkeiten habe eindringen müssen
(pag. 289 Z. 46 f.). Auch wenn der Beschuldigte von Beruf Innenarchitekt ist
(pag. 381) und offenbar gewerbsmässig mit Liegenschaften handelt (vgl. pag. 289
Z. 16 f.), war er demnach insoweit juristisch unerfahren. Rechtsanwalt B._____
stellt demgegenüber eine rechtliche Fachperson dar. Es ist Aufgabe des Anwaltes,
die Klientschaft über die Rechtslage zu informieren und diese in rechtlichen Belan-
gen zu beraten. Der Anwalt hat seinen Beruf sorgfältig und gewissenhaft auszuü-
ben (Art. 12 Bst. a des Bundesgesetzes über die Freizügigkeit der Anwältinnen und
Anwälte [BGFA; SR 935.61]). Gerade deshalb durfte der Beschuldigte als juristi-
scher Laie auf die konkrete Auskunft des Rechtsvertreters vertrauen (vgl. TRECH-
SEL/JEAN-RICHARD, in: TRECHSEL/PIETH [Hrsg.], Schweizerisches Strafgesetzbuch,
a.a.O., N. 11 zu Art. 21 StGB, wonach die Auskunft eines Rechtsvertreters
grundsätzlich ein zureichender Grund für die Unvermeidbarkeit des Irrtums ist). Es
lagen im Übrigen auch keine Gründe vor, an den Aussagen des Rechtsvertreters
zu zweifeln. Vom Beschuldigten konnte daher entgegen der Auffassung der Privat-
klägerin nicht erwartet werden, dass er trotz konkreter Auskunft des Rechtsvertre-
ters, wonach er keine Strafanzeige wegen Hausfriedensbruch riskiere, weiterhin
ernsthafte Zweifel an der Rechtmässigkeit seines Handels hat. Er war auch nicht
verpflichtet, eine Zweitmeinung einzuholen resp. sich zusätzlich bei Behörden, Ge-
richten, Kantonspolizei etc. zu erkundigen. Der Beschuldigte genügte durch das
Abstellen auf die Angaben des Rechtsvertreters und dem mehrmaligen, direkten
Nachfragen hinsichtlich der Rechtmässigkeit des Handelns seinen Sorgfaltspflich-
ten.

Der Beschuldigte war somit nachvollziehbar der Meinung, rechtmässig in die Ge-
schäftsräumlichkeiten der Privatklägerin eingedrungen zu sein. Er hatte aufgrund
seiner irrigen Vorstellung über den wahren Sachverhalt keinen Willen, unrechtmäs-
sig in die Geschäftsräumlichkeiten einzudringen. Infolgedessen hat der Beschuldig-
te die subjektive Seite des Straftatbestandes von Art. 186 StGB nicht erfüllt.

Der Beschuldigte ist somit freizusprechen von der Anschuldigung des Hausfrie-
densbruchs, angeblich begangen am 18. April 2013 in D._____(Ortschaft) an
der F._____(Strasse), z.H. der Privatklägerin.

IV. Zivilpunkt

Gemäss Art. 126 Abs. 2 Bst. d StPO wird die Zivilklage auf den Zivilweg verwiesen,
wenn die beschuldigte Person freigesprochen wird, der Sachverhalt aber nicht
spruchreif ist. Vorliegend ist der erstinstanzliche Verweis der Zivilforderung der Pri-
vatklägerin auf den Zivilweg bereits aufgrund des hier geltenden Verschlechter-
ungsverbots von Art. 391 Abs. 3 StPO zu bestätigen. Im Kostenpunkt ist der erst-
instanzliche Kostenschluss zu bestätigen. Für die Behandlung des Zivilpunkts im
oberinstanzlichen Verfahren sind keine ausscheidbaren Kosten entstanden.

V. Kosten und Entschädigung

13. Verfahrenskosten

13.1 Erstinstanzliches Verfahren

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 beschuldigte Person trägt die Verfahrenskosten, wenn sie verurteilt wird (Art. 426 Abs. 1 StPO).

Angesichts des (gleichen) Ausgangs des oberinstanzlichen Verfahrens (Freispruch) ist die erstinstanzliche Festlegung der Verfahrenskosten zu bestätigen (pag. 338, S. 14 der Urteilsbegründung). Die erstinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 2'300.00 sind vom Kanton Bern zu tragen (Art. 423 Abs. 1 sowie Art. 426 Abs. 1 StPO e contrario).

13.2 Oberinstanzliches Verfahren

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens tragen die Parteien nach Massgabe ihres Obsiegens oder Unterliegens (Art. 428 Abs. 1 StPO). Die oberinstanzlichen Verfahrenskosten werden bestimmt auf CHF 800.00 und der hier unterliegenden Privatklägerin/Berufungsführerin auferlegt (Art. 24 Abs. 1 Bst. a des Dekrets betreffend die Verfahrenskosten und die Verwaltungsgebühren der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft [VKD; BSG 161.12]).

14. Entschädigung des Beschuldigten

14.1 Erstinstanzliches Verfahren

Auf die erstinstanzlichen Ausführungen betreffend die Entschädigung an den Beschuldigten wird verwiesen (pag. 339, S. 15 der Urteilsbegründung). Der Kanton Bern hat dem Beschuldigten somit für das erstinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von CHF 4'318.90 (inkl. Auslagen und MWSt.) für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte auszurichten.

14.2 Oberinstanzliches Verfahren

Ansprüche der beschuldigten Person auf Entschädigung im Rechtsmittelverfahren richten sich durch den Verweis von Art. 436 Abs. 1 StPO nach den Art. 429-432 StPO. Wird die einzig von der Privatklägerin erhobene Berufung abgewiesen, hat jene die Verteidigungskosten des Beschuldigten zu tragen (BGE 139 IV 45 E. 1.2 S. 47 f.). Das Bundesgericht begründet dies damit, dass, wenn die Berufung nur durch die Privatklägerschaft eingelegt werde, es keinen staatlichen Eingriff hinsichtlich der Fortsetzung des Verfahrens vor der Rechtsmittelinstanz mehr gebe. Die Fortsetzung des Verfahrens hänge ausschliesslich vom Willen der Privatklägerschaft ab und es entspreche daher dem vom Gesetzgeber geschaffenen System, dass in einem solchen Falle die Privatklägerschaft die Verteidigungskosten des Beschuldigten vor der Berufungsinstanz trage.

Die Privatklägerin – als einzige Berufungsführerin – hat dem Beschuldigten demnach aufgrund des vorliegenden Ausgangs des Verfahrens eine Entschädigung für

die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte vor oberer Instanz auszurichten.

Rechtsanwalt B._____ macht mit Honorarnote vom 24. August 2016 einen Aufwand von CHF 1'674.00 geltend (Zeitaufwand ca. 6 Stunden; Gebühr CHF 1'500.00; Auslagen CHF 50.00; MWSt. CHF 124.00). Der geltend gemachte Aufwand erscheint angemessen. Die Privatklägerin hat dem Beschuldigten demnach für das oberinstanzliche Verfahren eine Entschädigung von CHF 1'674.00 (inkl. Auslagen und MWSt.) für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte vor oberer Instanz zu bezahlen.

VI. Dispositiv

Die 1. Strafkammer erkennt:

I.

A._____ wird freigesprochen

von der Anschuldigung des **Hausfriedensbruchs**, angeblich begangen am 18. April 2013 in D._____(Ortschaft) an der F._____(Strasse), z.N. der Straf- und Zivilklägerin C._____.

II.

1. Die **erstinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 2'300.00** werden dem **Kanton Bern** auferlegt.
2. Die **oberinstanzlichen Verfahrenskosten von CHF 800.00** werden der **Straf- und Zivilklägerin C._____** auferlegt.
3. Der **Kanton Bern** hat A._____ eine **Entschädigung für das erstinstanzliche Verfahren von CHF 4'318.90** (inkl. Auslagen und MWSt.) auszurichten für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte.
4. Die **Straf- und Zivilklägerin C._____** hat A._____ eine **Entschädigung für das oberinstanzliche Verfahren von CHF 1'674.00** (inkl. Auslagen und MWSt.) zu bezahlen für die angemessene Ausübung seiner Verfahrensrechte.

III.

Die **Zivilklage** wird auf den **Zivilweg verwiesen** (Art. 126 Abs. 2 Bst. d StPO).

Für die Behandlung des Zivilpunkts werden erst- und oberinstanzlich keine Verfahrenskosten ausgeschieden und die durch die Anträge im Zivilpunkt verursachten Aufwendungen werden wettgeschlagen.

IV.

Zu eröffnen:

- dem Beschuldigten, vertreten durch Rechtsanwalt B._____
- der Straf- und Zivilklägerin/Berufungsführerin
- der Generalstaatsanwaltschaft des Kantons Bern

Mitzuteilen:

- der Vorinstanz

Bern, 29. August 2016

Im Namen der 1. Strafkammer

Der Präsident i.V.:

Oberrichter Guéra

Die Gerichtsschreiberin:

Lauber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung der schriftlichen Begründung beim Bundesgericht, Av. du Tribunal fédéral 29, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Strafsachen gemäss Art. 39 ff., 78 ff. und 90 ff. des Bundesgesetzes vom 17. Juni 2005 über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110) geführt werden. Die Beschwerde muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.